

**UCHWAŁA NR XV/99/2026
RADY GMINY LEŚNIEWICE**

z dnia 26 marca 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.) i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr IX/60/2025 Rady Gminy Leśniewice z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów otaczających zbiornik wodny „MACZUŁY”, Rada Gminy Leśniewice uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów otaczających zbiornik wodny „MACZUŁY” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leśniewice przyjętego uchwałą VI/28/2003 Rady Gminy Leśniewice z dnia 27 maja 2003 r. z późn. zm.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów otaczających zbiornik wodny „MACZUŁY” – zwany dalej planem.

§ 2. 1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne - dokument elektroniczny - załącznik nr 3.

§ 3. 1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **dach płaski** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **dach stromy** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach mansardowy, w kształcie kopuły, kolebki itp.;
- 3) **intensywność zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **klasa przeznaczenia terenu** - przypisany danemu terenowi określony rodzaj działalności lub sposób zagospodarowania i bezpośrednio z tym związany sposób jego użytkowania;
- 5) **linie rozgraniczające** - linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nadziemna intensywność zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - wyznaczona na rysunku planu linia określająca najmniejszą odległość usytuowania obiektu budowlanego od linii rozgraniczającej terenu, linia nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 8) **podstawowe przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako obowiązujące, które przeważa na danym terenie;
- 9) **powierzchnia biologicznie czynna** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **przepisy szczególne lub odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 11) **przeznaczenie terenu** - funkcjonalne przeznaczenie w klasie przeznaczenia terenu (podstawowej i uzupełniającej), obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
- 12) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonej w planie klasie przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 13) **udział powierzchni biologicznie czynnej** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **udział powierzchni zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) **wysokość zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) **zachowanie zabudowy** - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej zabudowy wraz z dopuszczeniem jej remontów, modernizacji, a w stosunku do obiektów nie będących zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków województwa lubelskiego lub ujętymi w gminnej ewidencji zabytków, również dopuszczenie przebudowy, przy czym w przypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami planu;
- 17) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 4. 1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami składającymi się z: numerów porządkowych rozpoczynających się od nr 1, liter odpowiadających podstawowym klasom przeznaczenia.

2. **1,2,3...**(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. **RZM, MNW-ML, ML ...** - symbole literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające podstawowym klasom przeznaczenia.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole oznaczające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) stanowisko archeologiczne;
- 6) granica udokumentowanego GZWP nr 407 Chełm – Zamość (cały obszar opracowania).

5. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 5 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Oznaczenia literowe dotyczące klasy przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:

- 1) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) **MNW-ML** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 3) **ML** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 4) **ML-UT** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki;
- 5) **ML-UT-UG** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki lub usług gastronomii;
- 6) **U** – teren usług;

- 7) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 8) **UT-UG** – teren usług turystyki lub gastronomii;
- 9) **U-KOP** – teren usług lub parkingu;
- 10) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 11) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 12) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 13) **KP** – teren komunikacji pieszo – rowerowej;
- 14) **KOP** – teren parkingu.

§ 6. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów bezpośrednio z dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub innym możliwym dojazdem do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) budynki mieszkalne zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) budynki usługowe – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej.

3. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust. 1 należy lokalizować na terenie działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

4. Sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.

5. W powyższym bilansie należy uwzględnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
- 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
- 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

§ 7. 1. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2. W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

- a) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- b) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW zaopatrujących zabudowę w energię elektryczną, ciepło i chłód zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. Dla terenów **1RZM i 2RZM** ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: **Teren zabudowy zagrodowej**.

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

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 3000 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii zgodnie z §7 ust. 3;
- 3) ustala się standard akustyczny – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 2RZM znajduje się oznaczone graficznie na rysunku planu stanowisko archeologiczne – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) kształt dachu: dach płaski lub stromy;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 40°;
- 10) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

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: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska Chełm - Zamość”, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów od drogi dojazdowej (1KDD) oraz wskaźniki parkingowe terenów zgodnie z §6.
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wody;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych szczelnych zbiorników;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu, do gminnego systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;
- 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. 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 w wysokości 30 %.

§ 9.1. Dla terenów 1MNW-ML ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 400 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę techniczną;
- 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii zgodnie z §7 ust. 3;
- 3) ustala się standard akustyczny – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 5) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 5,0 m;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) kształt dachu: strome o symetrycznych głównych połaciach;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: od 20° do 40°;
- 10) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

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: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki: minimalnie 400 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimalnie 18 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach niedających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 60⁰ – 90⁰.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska Chełm - Zamość”, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu od drogi dojazdowej (2KDD) oraz wskaźniki parkingowe terenu zgodnie z §6.
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wody;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych szczelnych zbiorników;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu, do gminnego systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;
- 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. 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 w wysokości 30 %.

§ 10. 1. Dla terenów 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: Teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 400 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę techniczną;
- 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii zgodnie z §7 ust. 3;

3) ustala się standard akustyczny – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1ML, 2ML, 7ML, 8ML znajduje się, oznaczone graficznie na rysunku planu stanowisko archeologiczne – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 5) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 5,0 m;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) kształt dachu: strome o symetrycznych głównych połaciach;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: od 20° do 40°;
- 10) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

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: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki: minimalnie 400 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimalnie 18 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach niedających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 60° – 90°.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska Chełm - Zamość”, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) 1ML od drogi dojazdowej (1KDD), drogi wewnętrznej (1KR);
 - b) 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML od dróg dojazdowych (1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD);

- c) 9ML, 10ML, 11ML, 12ML, 13ML, 14ML, 15ML, 16ML od drogi dojazdowej (6KDD), dróg wewnętrznych (2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR); oraz wskaźniki parkingowe terenów zgodnie z §6
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wody;
 - 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych szczelnych zbiorników;
 - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu, do gminnego systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;
 - 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;
 - 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. 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 w wysokości 30 %.

§ 11. 1. Dla terenów **1ML-UT, 2ML-UT, 3ML-UT, 4ML-UT** ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: **Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki.**

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 400 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę techniczną;
- 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii zgodnie z §7 ust. 3;
- 3) ustala się standard akustyczny – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

- 5) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 5,0 m;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) kształt dachu: strome o symetrycznych głównych połaciach;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: od 20° do 40°;
- 10) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

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: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki: minimalnie 400 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimalnie 18 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach niedających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 60° – 90°.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska Chełm - Zamość”, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu:
 - a) 1ML-UT od drogi dojazdowej (6KDD), od drogi wewnętrznej (2KR) z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej poprzez ciągi pieszo – rowerowe (3KP);
 - b) 2ML-UT, 3ML-UT, 4ML-UT od drogi wewnętrznej (2KR) z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej poprzez ciągi pieszo – rowerowe (3KP, 4KP, 5KP); oraz wskaźniki parkingowe terenów zgodnie z §6.
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wody;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych szczelnych zbiorników;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu, do gminnego systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;
- 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. 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 w wysokości 30 %.

§ 12. 1. Dla terenów 1ML-UT-UG ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: Teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki lub usług gastronomii.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1000 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę techniczną;
- 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii zgodnie z §7 ust. 3;
- 3) ustala się standard akustyczny – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 5) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 5,0 m;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) kształt dachu: strome o symetrycznych głównych połaciach;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: od 20° do 40°;
- 10) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

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: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki: minimalnie 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimalnie 20 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach niedających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 60° – 90°.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska Chełm - Zamość”, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu od drogi wewnętrznej (1KR) poprzez teren parkingowy (1KOP) oraz wskaźniki parkingowe terenu zgodnie z §6.
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wody;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych szczelnych zbiorników;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu, do gminnego systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;
- 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

12. **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 w wysokości 30 %.

§ 13. 1. Dla terenu **1U** ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: **Teren usług**, z wykluczeniem: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1000 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę techniczną;
- 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii zgodnie z §7 ust. 3;
- 3) nie ustala się standardu akustycznego.

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

- 1) na terenie znajduje się, oznaczone graficznie na rysunku planu, stanowisko archeologiczne – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) kształt dachu: płaski lub stromy o symetrycznych głównych połaciach;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 40°;
- 10) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 11) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

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: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki: minimalnie 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimalnie 20 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach niedających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 60° – 90°.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska Chełm - Zamość”, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu od drogi wewnętrznej (IKR) oraz wskaźniki parkingowe terenu zgodnie z §6.
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wody;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych szczelnych zbiorników;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu, do gminnego systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;
- 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** nie ustala się.

12. **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 w wysokości 30 %.

§ 14. 1. Dla terenów 1US ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: Teren usług sportu i rekreacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1000 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę techniczną;
- 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii zgodnie z §7 ust. 3;
- 3) nie ustala się standardu akustycznego.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) kształt dachu: płaski lub stromy o symetrycznych głównych połaciach;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 40°;
- 10) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

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: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dla zabudowy usługowej:

a) powierzchnia działki: minimalnie 2000 m²;

b) szerokość frontu działki: minimalnie 20 m;

c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 60⁰ – 90⁰.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska Chełm - Zamość”, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu od drogi wewnętrznej (2KR) oraz wskaźniki parkingowe terenu zgodnie z §6.

2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wody;

3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych szczelnych zbiorników;

4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu, do gminnego systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;

6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;

8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. 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 w wysokości 30 %.

§ 15. 1. Dla terenów 1UT-UG, 2UT-UG ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: Teren usług turystyki lub gastronomii.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 400 m²;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę techniczną;

3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii zgodnie z §7 ust. 3;

3) nie ustala się standardu akustycznego.

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

- 1) na terenie znajduje się oznaczone graficznie na rysunku planu stanowisko archeologiczne – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) kształt dachu: płaski lub stromy o symetrycznych głównych połaciach;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 40°;
- 10) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

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: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki: minimalnie 400 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimalnie 18 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach niedających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 60° – 90°.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska Chełm - Zamość”, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów od drogi wewnętrznej (1KR) w tym poprzez teren parkingowy (1KOP) oraz wskaźniki parkingowe terenów zgodnie z §6.

- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wody;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych szczelnych zbiorników;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu, do gminnego systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;
- 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. 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 w wysokości 30 %.

§ 16. 1. Dla terenów 1U-KOP ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: **Teren usług lub parkingu**, z wykluczeniem: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 1000 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, pod drogi wewnętrzne lub infrastrukturę techniczną;
- 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii zgodnie z §7 ust. 3;
- 3) nie ustala się standardu akustycznego.

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

- 1) na terenie znajduje się, oznaczone graficznie na rysunku planu, stanowisko archeologiczne – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) kształt dachu: płaski lub stromy o symetrycznych głównych połaciach;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 40°;
- 10) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

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: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki: minimalnie 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimalnie 20 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach niedających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale 60° – 90°.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska Chełm - Zamość”, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu od drogi dojazdowej (1KDD), drogi wewnętrznej (1KR) oraz wskaźniki parkingowe terenu zgodnie z §6.
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację własnych ujęć wody;
- 3) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych szczelnych zbiorników;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu, do gminnego systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;
- 6) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez indywidualne zbiorniki gazowe na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. 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 w wysokości 30 %.

§ 17. 1. Dla terenów 1RN ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: jak w ustępie 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień, oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją;
- 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wprost do gruntu;
- 4) standard akustyczny – nie ustala się.

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

- 1) na terenie znajduje się, oznaczone graficznie na rysunku planu, stanowisko archeologiczne – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego: 100%.

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: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska Chełm - Zamość”, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną zgodnie z §6.
- 2) nie ustala się wskaźników parkingowych;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie ustala się;
- 6) obsługa telekomunikacyjna – nie ustala się.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. 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 w wysokości 1 %.

§ 18. 1. Dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: Teren drogi dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: jak w ustępie 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – nie ustala się.

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1KDD, 3KDD znajduje się oznaczone graficznie na rysunku planu stanowisko archeologiczne – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój jedno jezdniowy.

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: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska Chełm - Zamość”, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się wskaźniki parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, systemu odwadniającego;
- 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. 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 w wysokości 1 %.

§ 19. 1. Dla terenów **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR** ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: **Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.**

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: jak w ustępie 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – nie ustala się.

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1KR znajduje się oznaczone graficznie na rysunku planu stanowisko archeologiczne – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój jedno jezdniowy.

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: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska Chełm - Zamość”, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, systemu odwadniającego;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. 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 w wysokości 1 %.

§ 20. 1. Dla terenów **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: **Teren komunikacji pieszo – rowerowej,**
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: jak w ustępie 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – nie ustala się.

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1KP znajduje się oznaczone graficznie na rysunku planu stanowisko archeologiczne – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój jedno jezdniowy.

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: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska Chełm - Zamość”, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, systemu odwadniającego;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. 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 w wysokości 1 %.

§ 21. 1. Dla terenu 1KOP, 2KOP ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: Teren parkingu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: jak w ustępie 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – nie ustala się.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsc jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: dla wiaty przystankowej 0,1;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 5 m;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 6) kształt dachu: płaski lub stromy o symetrycznych głównych połaciach;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych dla dachu stromego: od 20° do 40°.

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: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny położone są w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska Chełm - Zamość”, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, systemu odwadniającego lub przez retencję na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. 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 w wysokości 1 %.

§ 22. W zakresie urządzeń melioracyjnych, do czasu realizacji ustaleń planu w ramach terenów nie związanych z rolniczym użytkowaniem gruntów, nakazuje się zachowanie istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych nieoznaczonych na rysunku planu. W przypadku realizacji planu nakazuje się ich likwidację, przebudowę, zmianę przebiegu pod warunkiem zachowania ciągłości systemu melioracji lub funkcji odwadniającej terenów przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych w tym przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leśniowice

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

Przewodniczący Rady Gminy

Daniel Popielnicki

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW OTACZAJĄCYCH ZBIORNIK WODNY "MACZUŁY"

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XV/99/2026 Rady Gminy Leśniowice z dnia 26 marca 2026 r.

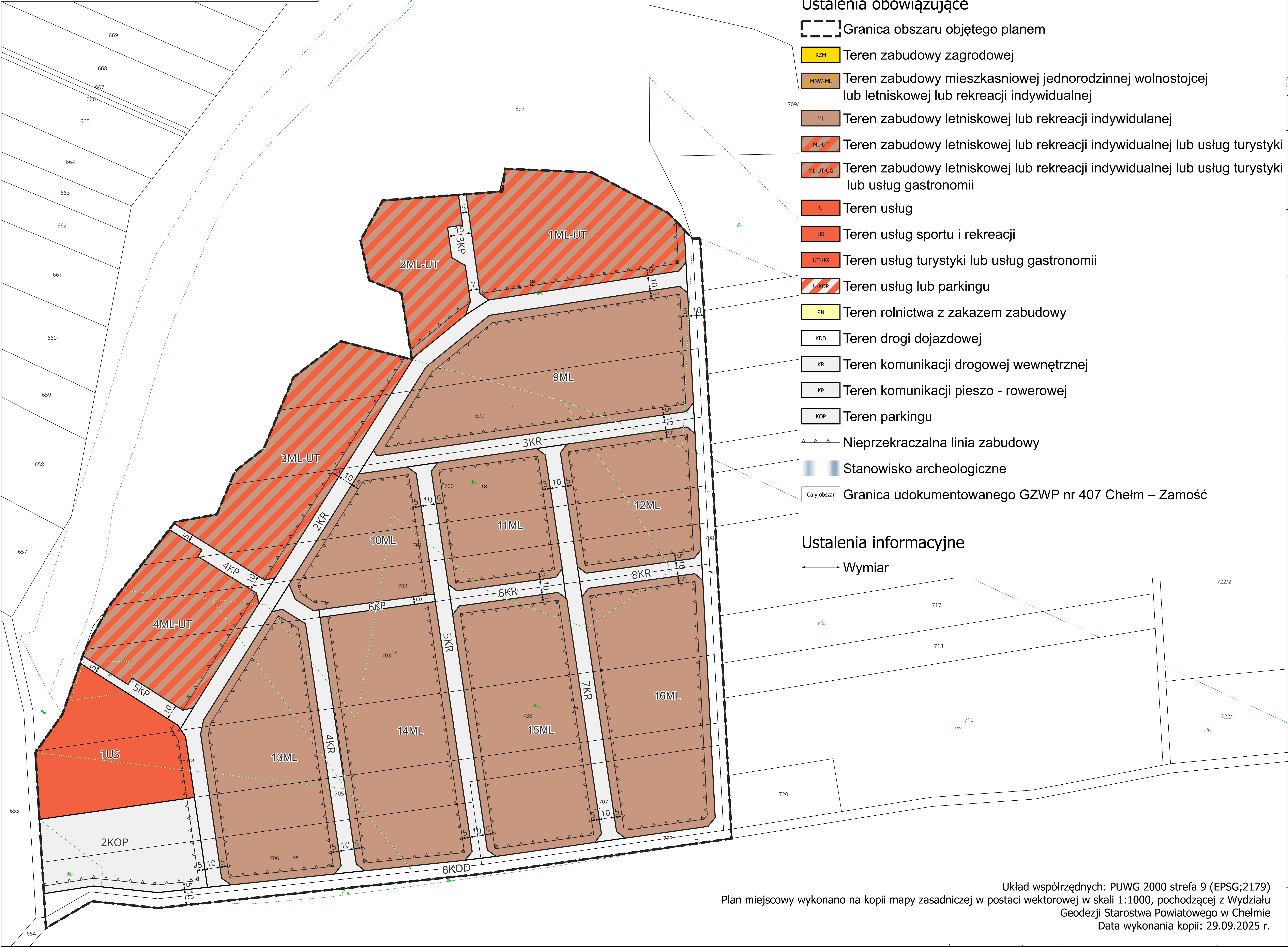


Ustalenia obowiązujące

- Granica obszaru objętego planem
- RZM Teren zabudowy zagrodowej
 - MNW-ML Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojcej lub letniskowej lub rekreacji indywidualnej
 - ML Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
 - ML-UT Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki
 - ML-UT-UG Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki lub usług gastronomii
 - U Teren usług
 - US Teren usług sportu i rekreacji
 - UT-UG Teren usług turystyki lub usług gastronomii
 - U4KOP Teren usług lub parkingu
 - RN Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
 - KDD Teren drogi dojazdowej
 - KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - KP Teren komunikacji pieszo - rowerowej
 - KOP Teren parkingu
 - ▲▲▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Stanowisko archeologiczne
 - Cały obszar Granica udokumentowanego GZWP nr 407 Chełm – Zamość

Ustalenia informacyjne

- Wymiar



Załącznik nr 2
do uchwały nr XV/99/2026
Rady Gminy Leśniowice
z dnia 26 marca 2026 r.

w sprawie uchwalenia
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW
OTACZAJĄCYCH ZBIORNIK WODNY „MACZUŁY”

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Leśniowice o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów otaczających zbiornik wodny „MACZUŁY” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 17 pkt 5 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zmiany wprowadzone w planie nie wpływają na elementy z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należące do zadań własnych gminy, których realizacja może obciążać budżet gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XV/99/2026

Rady Gminy Leśniowice

z dnia 26 marca 2026 r.

Zalacznik3.xml

