

**UCHWAŁA Nr XXI/103/08  
Rady Gminy w Wąwolnicy  
z dnia 14 lipca 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Wąwolnica, obejmującej obszar „Celejów” część I**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Wąwolnica uchwała:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXX/182/05 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmian planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica oraz uchwałą z dn. 29 maja 2008 r. Nr XIX/94/08, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/255/02 Rady Gminy Wąwolnica z dn. 05 października 2002 r., ze zmianami zatwierdzonymi uchwałą Nr XVIII/91/08 Rady Gminy Wąwolnica z dn. 28 kwietnia 2008 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica, zmiany planu: obszar „Celejów” część I.
2. Granice obszaru objętego planem zaznaczono na rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:
  - 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załączniki nr 1,
  - 2) rysunek uszczegółowiony w skali 1: 1000: Koncepcja urządzenia alei topolowej, stanowiący załącznik nr 2,
  - 3) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 3,
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 4.
4. Przedmiotem planu jest całościowe opracowanie zagospodarowania terenu z uwzględnieniem funkcji: zabudowy pensjonatowej, mieszkalno-usługowej, usługowej, usług turystyki, usług sportu, usług zdrowia, terenów rolnych, terenów lasów, zieleni urządzonej, zieleni łąkowej, pastwiskowej i łągowej, zieleni naturalnej, terenów wód powierzchniowych, infrastruktury technicznej, komunikacji oraz parkingów.

**Rozdział 2  
Ustalenia ogólne**

**§ 2**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa jest o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, obejmującego obszar o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
  - 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wąwolnica,

- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu określonej grupy kategorii lub kategorii, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym,
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną w rysunku planu, wyznaczającą granice terenu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oddzielającą ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przypisane danemu terenowi kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii,
- 6) **podstawowej kategorii przeznaczenia** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako obowiązujące,
- 7) **dopuszczonej kategorii przeznaczenia** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako dodatkowe poza podstawowym i nieobowiązujące,
- 8) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć inne kategorie przeznaczenia niż podstawa i dopuszczona, przypisane danemu terenowi w określonym horyzoncie czasowym,
- 9) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków, istniejący lub projektowany, zlokalizowany na danym terenie,
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w planie z obowiązkiem sytuowania elewacji budynku lub zespołu budynków w tej linii, z zabudową po określonej stronie tej linii,
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną granicę lokalizacji zabudowy wraz ze wskazaną stroną tej lokalizacji,
- 12) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć domy jednorodzinne wolnostojące oraz zespoły domów: bliźniaczych i szeregowych,
- 13) **usługach** – należy przez to rozumieć inne niż mieszkaniowe i produkcyjne obiekty budowlane lub lokale w budynkach, przeznaczone na działalność służącą zaspokajaniu stałych potrzeb ludności,
- 14) **zabudowie pensjonatowej** – należy przez to rozumieć obiekty posiadające co najmniej 7 pokoi, świadczące dla swoich klientów całodzienne wyżywienie,
- 15) **obiektach malej architektury** - należy przez to rozumieć urządzenia terenowe służące rekreacji lub podniesieniu walorów miejsca wypoczynku np. mostki, kaskady, szumy, murki, ławki, siedliska, pergole, trejaże, deszczochrony, piaskownice, huśtawki, pomniki, fontanny, słupy ogłoszeniowe, itp.,
- 16) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni min. 10m<sup>2</sup>, użytkowanych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającej im naturalną wegetację – zgodnie z § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 7 kwietnia 2004 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 109 z 2004 r. poz. 1156),
- 17) **maksymalnym pionowym wymiarze budynku** – należy przez to rozumieć wymiar budynku liczony, zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 7 kwietnia 2004 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 109 z 2004 r. poz. 1156), od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia .

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 3

Oznaczenia graficzne użyte w rysunku zmian planu są obowiązującymi ustaleniami planu:





## § 4

W granicach obszaru objętego planem, w odniesieniu do sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się:

- dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów,
- czasowy sposób zagospodarowania terenów jedynie w formie zieleni rekreacyjnej i ozdobnej – bez trwałych nasadzeń.

## § 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

### **1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:**

- 1) Zakaz prowadzenia działalności przekraczających standardy jakości środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; oddziaływanie winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na których występują źródła emisji,
- 2) W celu zapewnienia właściwych warunków funkcjonowania przyrody oraz ochrony terenów cennych przyrodniczo i kluczowych dla zachowania i poprawy walorów zamieszkiwania i zdrowia publicznego – ustanawia się lokalny Ekologiczny System Obszarów Chronionych,
  - a) w/w system obejmuje:
    - dolinę rzeki Bystrej, jako fragment transregionalnego korytarza ekologicznego wschód-zachód na obszarze której obowiązuje maksymalna ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych, a szczególnie ochrona licznych źródeł wodnych,
    - obszary o wyższej od rolniczego otoczenia aktywności biologicznej: pozostałe odcinki dolin rzecznych, zalesione i zakrzewione wąwozy,
    - suche dolinki erozyjno-denudacyjne, aktywne biologicznie obszary użytkowane rolniczo,
  - b) tereny objęte ESOCH stanowią również obszar projektowanego parku zdrojowego,
  - c) w granicach ESOCH obowiązują zakazy:
    - zmiany ukształtowania rzeźby terenu, tworzenia nowych nasypów ziemnych, kamiennych i z innych materiałów, o poprzecznym kierunku do osi dolin rzecznych, suchych dolinek i wąwozów (z wyłączeniem grobli zbiorników retencyjnych),
    - odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód i gruntu, lokalizowania składowisk odpadów, wylewisk nieczystości i grzebowisk zwierząt,
    - odwadniania dolin rzecznych poprzez nowe systemy drenujące,
    - lokalizacji stacji paliw, kopalni, parkingów oraz odprowadzania ścieków do wód i gruntu,
  - d) zagospodarowanie i użytkowanie w obszarze ESOCH podporządkowane są funkcjom, dla których został on ustanowiony tzn. funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska. Dopuszcza się: rekreację (terenowe urządzenia rekreacyjne), podziemne urządzenia infrastruktury technicznej i budowę zbiorników wodnych,
  - e) preferuje się wszelkie formy wzbogacania biocenotycznego: nasadzenia zieleni ozdobnej, zadrzewienia, zakrzaczenia, zalesienia – realizowane w systemie gniazdowym, kępowym lub rzędowym,
  - f) tworzenie warunków kształtowania funkcji ekologicznej ESOCH poprzez:
    - spowolnienie obiegu wody: retencja, przetamowania,
    - przebudowywanie drzewostanów w kierunku zgodności z siedliskiem,
    - fitomeliorację: zalesienia, zadrzewienia i zakrzaczenia, zadarnienia,

- g) w obszarze ESOCH, w części, która wchodzi w skład dzielnicy sanatoryjnej na terenie tzw. parku zdrowego, dopuszcza się możliwość realizacji obiektów usługowych związanych z funkcjonowaniem uzdrowiska,
- h) w obszarze ESOCH, poza dzielnicą sanatoryjną, ustala się możliwość adaptacji istniejących oraz realizację nowych obiektów dla programów usługowych umożliwiających rozwój wypoczynkowej i turystyki.
- 3) Ustala się, że obszar objęty opracowaniem położony jest w granicach proponowanych stref „A” i „B” ochrony uzdrowiskowej; wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
- a) w strefie ochronnej "A" zabrania się:
- lokalizacji zakładów przemysłowych,
  - lokalizacji budownictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego, z wyjątkiem modernizacji obiektów istniejących, bez możliwości zwiększenia powierzchni ich zabudowy,
  - uruchamiania pól biwakowych i campingowych, lokalizacji domków turystycznych i campingowych,
  - prowadzenia targowisk, z wyjątkiem punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych lub towarów o podobnym charakterze, w formach i miejscach wyznaczonych przez gminę,
  - trzymania zwierząt gospodarskich, w rozumieniu ustawy z dnia 2 sierpnia 1997 r. o organizacji hodowli i rozrodu zwierząt gospodarskich (Dz.U. z 2002 r. Nr 207, poz. 1762 oraz z 2004 r. Nr 91, poz. 866),
  - prowadzenia działalności rolniczej, w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 54, poz. 535 oraz z 2005 r. Nr 14, poz. 113 i Nr 90, poz. 756),
  - organizacji rajdów samochodowych i motorowych,
  - lokalizacji stacji paliw, punktów dystrybucji produktów naftowych, nawozów sztucznych, składowisk odpadów stałych i płynnych, składów opału,
  - lokalizacji parkingów w liczbie miejsc postojowych większej niż 10% miejsc sanatoryjnych w obiekcie,
  - lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów i urządzeń, które mogą utrudniać lub zakłócać przebywanie pacjentów na tym obszarze, a w szczególności: stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne,
  - organizowania imprez masowych, w rozumieniu ustawy z dnia 22 sierpnia 1997 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz.U. z 2005 r. Nr 108, poz. 909), zakłócających proces leczenia uzdrowiskowego i działalności o charakterze rozrywkowym zakłócającej ciszę nocną w godz. 22-6, z wyjątkiem imprez masowych znajdujących się w harmonogramie imprez gminnych,
  - lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z odrębnymi przepisami, w szczególności takich jak: warsztaty samochodowe, wędzarnie ryb, garbarnie,
- b) w strefie ochronnej "B" zabrania się:
- lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących zakładów przemysłowych,
  - punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych,
  - lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni większej niż 400 m<sup>2</sup> z obiekta towarzyszącymi,
  - lokalizacji i uruchamiania stacji paliw lub urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie bliżej niż

- 500 m od granicy obszaru proponowanej strefy ochronnej "A", uruchamiania punktów dystrybucji i składowania środków chemicznych, produktów naftowych i innych artykułów uciążliwych dla środowiska,
- wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć sanitarnych,
  - pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,
  - prowadzenia robót melioracyjnych mających na celu niekorzystną zmianę istniejących stosunków gruntowo-wodnych,
  - lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów,
- c) ponadto w proponowanej strefie „A” i „B” zabrania się:
- nieplanowanego wyrębu drzew,
  - prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych,
  - lokalizacji nowych uciążliwych obiektów budowlanych i innych uciążliwych obiektów, w tym zakładów przemysłowych,
  - prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu.

## **2. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) Ustala się, że obszar opracowania położony jest w granicach Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, ustanowionego Rozporządzeniem Nr 4 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005r. w sprawie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 73 poz. 1525, z odstępstwami określonymi w art. 17 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.
- a) wszelkie zagospodarowanie terenu w granicach Kazimierskiego Parku Krajobrazowego musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- b) na obszarze Kazimierskiego Parku Krajobrazowego ustala się:
- tereny, wchodzące w skład Parku Krajobrazowego, pozostają w wykorzystaniu gospodarczym zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - zagospodarowanie i wykorzystanie Parku odbywa się na zasadach zrównoważonego rozwoju, polegającego na integrowaniu działań gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych,
  - na obszarze Parku obowiązuje szczególna ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz dziedzictwa kulturowego w harmonii z funkcjonowaniem osadnictwa, usług i rzemiosła nieciążliwego, gospodarki rolnej, leśnej, wodnej oraz rekreacji wraz z niekolidującą z ochroną środowiska usługą tych dziedzin gospodarki,
  - na obszarze Parku należy chronić i wzbogacić różnorodność biologiczną i krajobrazową,
- c) na obszarze Kazimierskiego Parku Krajobrazowego zakazuje się:
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627, z późniejszymi zmianami),
  - umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowa ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej,

- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
  - pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
  - wykonywanie prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
  - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą racjonalnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
  - likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
  - wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych, prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,
  - utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych,
  - organizowania rajdów motorowych i samochodowych,
  - używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych,
  - realizacji nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.
- 2) Na obszarze proponowanej strefy „A” uzdrowiska ustala się nakaz dostosowania charakteru ogrodzeń do architektury obiektów budowlanych. Ogrodzenia od strony dróg i ciągów pieszych muszą być realizowane w formie murowanej, z możliwością zastosowania elementów ażurowych, metalowych lub drewnianych. Ogrodzenia między posesjami mogą stanowić również żywopłoty.

## § 6

### Ustalenia dotyczące ochrony zabytków.

1. Zgodnie z obwieszczeniem Nr 3/2007 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie w sprawie wykazu zabytków nieruchomych A województwa lubelskiego (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 125 z dn. 19 lipca 2007 r., poz. 2442) na terenach objętych zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica obszar „Celejów” część I – zlokalizowane są następujące obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków:

1.	Celejów	- zespół pałacowo-parkowy: pałac, park i układ wodny wraz ze stawami, groblami i ıródlami, figura Najświętszej Marii Panny, fragmenty murów oporowych i mała architektura na terenie parku	A/787
2.	Celejów	- aleja dojazdowa do zespołu pałacowo-parkowego (od strony północnej)	A/787
3.	Celejów	- budynek d. papierni (ob. w ruinie)	A/743

2. W odniesieniu do wyżej wymienionych obszarów i obiektów, zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, obowiązuje uzyskanie pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na:
  - a) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,
  - b) wykonanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku,

- c) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru,
- d) prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru,
- e) dokonanie podziału zabytku nieruchomości wpisanego do rejestru,
- f) zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposób korzystania z tego zabytku,
- g) umieszczenie urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów,
- h) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru.

### § 7

#### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Wyznacza się następujące tereny i obiekty przeznaczone na cel publiczny:
  - a) tereny dróg publicznych klasy drogi: zbiorczej, lokalnej, dojazdowej,
  - b) tereny zieleni urządzonej,
  - c) aleje pieszo-jedzne, stanowiące główny układ kompozycyjny obszaru przyszłej dzielnicy sanatoryjnej.
2. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty i sieci infrastruktury technicznej, obiekty ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej, obiekty i urządzenia ochrony przeciwpołudziowej, urządzenia wodne i melioracji, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie elementarnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego, pod warunkiem dostosowania ich estetyki do stosowanych w obszarze elementów małej architektury.
3. Dopuszcza się realizację nośników reklamowych wyłącznie w powiązaniu z obiekta budowlanymi, w formie tablic, neonów, wsparników - jako informacja związana z funkcjonowaniem obiektu.
4. Dopuszcza się wyznaczanie nowych szlaków turystycznych, tras narciarstwa śladowego oraz wyposażanie ich w infrastrukturę w sposób zgodny z przepisami Zarządu Głównego PTTK.
5. Zabrania się lokalizowania nośników reklamowych:
  - a) na terenie lasów,
  - b) na terenie zieleni parkowej,
  - c) w pasie terenu obejmującym jezdnie w krawężnikach, wraz z terenem położonym na zewnątrz jezdni po 2 m od krawężnika dla ulic: zbiorczych, lokalnych i dojazdowych.
6. Wyznaczona planem aleja pieszo-jedzna opracowana została w formie **rysunku uszczegółowanego, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały**, prezentującego zasady jej zagospodarowania z podziałem na ciągi jezdne, piesze, tereny zieleni niskiej, szpalery drzew, a także sugestie w zakresie rozmieszczenia siedzisk, oświetlenia, gazonów oraz lokalizacji wjazdów i wejść na przyległe posesje. Ustalenia te stanowić mają materiał koordynacyjny dla realizacji poszczególnych elementów tych przestrzeni w przypadku rozpoczęcia inwestycji w czasie.
7. Wszelkie elementy małej architektury wzbogacającej przestrzeń publiczne muszą być komponowane z elementami zieleni niskiej i wysokiej i realizowane według jednolitego, opracowanego dla całej strefy uzdrowiskowej wzornika.
8. Dla alei topolowej, wpisanej do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/787, obowiązują ustalenia zawarte w § 6.

### § 8

#### **Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu. Wszelka zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

### § 9

#### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

1. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek oraz zakazy podziałów nie dotyczą wydzielów pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów.
2. Oznaczone na rysunkach linią przerywaną granice działek ilustrują zasady parcelacji – są granicami proponowanymi.
3. W przypadku podziału działek budowlanych, jeśli rysunek planu nie wskazuje inaczej, należy przyjąć wartości wskazane w ustalenach szczegółowych.

### § 10

#### **Dla wyznaczonego przeznaczenia terenu plan ustala zasady obsługi inżynieryjnej dla poszczególnych systemów:**

1. Zaopatrzenie w wodę
  - a) plan ustala zaopatrzenie w wodę terenu objętego opracowaniem z istniejących i projektowanych sieci grupowego wodociągu wiejskiego oraz lokalnego wodociągu w Celejowie,
  - b) w okresie przejściowym do czasu pełnego rozwoju wodociągu komunalnego na terenach położonych poza zasięgiem sieci tego wodociągu plan dopuszcza zaopatrzenie w wodę ze studni lokalnych,
  - c) plan ustala lokalizację terenów urządzeń zaopatrzenia w wodę zgodnie z rysunkiem planu.
2. Odprowadzanie ścieków
  - a) plan ustala w pierwszym etapie odprowadzanie ścieków sanitarnych z terenów zabudowy skoncentrowanej do sieci zbiorczego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej odprowadzającego ścieki na istniejącą oczyszczalnię ścieków sanitarnych zlokalizowaną na terenie parku pałacowego,
  - b) dla okresu docelowego plan ustala lokalizację nowej oczyszczalni ścieków sanitarnych do której przełączony będzie obecnie funkcjonujący system.
3. Odprowadzanie wód opadowych na obszarze objętym opracowaniem plan dopuszcza powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub pobliskich cieków z zachowaniem wymagań obowiązujących przepisów szczególnych.
4. Zaopatrzenie w ciepło dla istniejącej i planowanej zabudowy plan ustala z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych.
5. Elektroenergetyka
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem sieci i urządzeń systemu elektroenergetycznego będącego własnością LUBZEL DYSTRYBUCJA Sp. z o.o., posiadających koncesję na przesył i dystrybucję energią elektryczną,
  - b) zasilanie etapowe poprzez istniejące stacje transformatorowe słupowe, istniejące sieci magistralne i rozdzielcze średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza, przy założeniu wymaganej rozbudowy układu przesyłowego, z uwzględnieniem przy realizacji obiektów kubaturowych stref uciążliwości napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (do czasu ich likwidacji lub skablowania) w wielkości:
    - linia napowietrzna SN – 15kV – 2 x 7,5m,

- dopuszcza się możliwość zbliżenia do w/w linii pod warunkiem uzgodnienia z ZE Lublin Dystrybucja,
  - c) zasilanie docelowe poprzez projektowane stacje transformatorowe wewnętrzowe na wydzielonych terenach przeznaczonych pod realizację urządzeń elektroenergetycznych, sieci magistralne i rozdzielcze średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza w wykonaniu kablowym.
6. Telekomunikacja
- a) obsługa telekomunikacyjna przez koncesjonowanych operatorów telekomunikacyjnych telefonii stacjonarnej (kanalizacja telefoniczna, kabel telefoniczny doziemny) i telefonii komórkowej cyfrowej i analogowej przy założeniu adaptacji (sieci i urządzeń telekomunikacyjnych nie kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu) oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego z zakazem lokalizowania napowietrznych linii telefonicznych,
  - b) w zakresie telefonii komórkowej zakłada się budowę nowych stacji telefonii komórkowej na działkach wydzielonych lub na obiektach, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi. Lokalizacja każdego z tych urządzeń powinna być poprzedzona postępowaniem oceny oddziaływania na środowisko, gdzie powinny być określone strefy ochronne dla tych urządzeń w celu ochrony ludzi przed skutkami promieniowania.
7. Ogrzewanie obiektów zabudowy pensjonatowej i usługowej powinno być realizowane ze źródeł opartych o paliwa ekologiczne.
8. Zagospodarowanie odpadów: plan ustala dwustopniowy system zagospodarowania odpadów obejmujący lokalne wiejskie punkty tymczasowego gromadzenia odpadów oraz docelowy wywóz na składowisko centralne odpadów zlokalizowane poza obszarem opracowania planu zgodnie z warunkami utrzymania porządku i czystości w gminie.

#### § 11

1. Plan ustala zasadę lokalizacji planowanych sieci infrastruktury technicznej dla obsługi projektowanej i modernizowanej zabudowy w ciągu planowanych dróg, ciągów pieszych oraz ciągów technicznych.
2. Plan dopuszcza możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w rysunku planu oraz prowadzenie sieci poza ciągami dróg o ile jest to niezbędne dla obsługi w/w terenów przeznaczonych pod zainwestowanie i spełnia wymogi obowiązujących przepisów szczególnych.

#### § 12

1. Wyznacza się „**teren dróg – KD.**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg i urządzeń z nimi związanych, wynikających z docelowych transportowych i innych funkcji drogi.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się przebieg dróg publicznych oznaczonych wg klas:
  - 1) ..**G** - główne
  - 2) ..**Z** - zbiorcze
  - 3) ..**L** - lokalne
  - 4) ..**D** - dojazdowe
 oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW**.
3. Szerokość pasa drogowego przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1: 2000.
3. Ustalone przebiegi i klasy dróg, o których mowa w ust. 1 i 2 oznacza się stosownie do zaliczonej kategorii:

- 1) ... – **W** - drogi wojewódzkie
  - 2) ... – **P** - drogi powiatowe
  - 3) ... – **G** - drogi gminne
4. Dla poszczególnych dróg określonych w ust. 2 ustala się szerokości w liniach rozgraniczających:
- 1) głównej ( KDG ) - 12 – 30m
  - 2) zbiorczych ( KDZ ) - 15m
  - 3) lokalnych ( KDL ) - 12 – 25m
  - 4) dojazdowych ( KDD ) - 10 – 15m
  - 5) wewnętrznych ( KDW ) - 5 – 18m
5. Dostępność dróg głównych i zbiorczych poprzez skrzyżowania. Dopuszcza się zjazdy.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
- 1) realizacje urządzeń komunikacyjnych związaną z eksploatacją dróg,
  - 2) korektę wyznaczonych linii rozgraniczających dróg, jeżeli to wynika z rozwiązań szczegółowych na etapie opracowania projektu budowlanego,
  - 3) ścieżek rowerowych.
7. Urządzenia o których mowa w ust.6 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
8. Urządzenie alei topolowej, wpisanej do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/787 – zgodnie z rysunkiem uszczegółowionym w skali 1:1000, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 i § 7.

## Rozdział II

### Ustalenia szczegółowe

#### § 13

1. Wyznacza się **tereny zabudowy pensjonatowej** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę typu pensjonatowego: I MP 14.
2. Na w/w terenie ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30%,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 50%,
  - d) maksymalna ilość kondygnacji - III kondygnacje, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - e) maksymalny pionowy wymiar budynku pensjonatowego 15 m,
  - f) miejsca garażowo-parkingowe realizować należy przede wszystkim w kondygnacji podziemnej,
  - g) w przypadku wyjścia z kubaturą garażową ponad poziom terenu – maksymalny pionowy wymiar budynku nie może przekraczać 5 m,
  - h) dachy na budynkach pensjonatowych – dwuspadowe i wielospadowe,
  - i) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska i inne pokrycia z materiałów naturalnych (np. lupek, gont),
  - j) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach bieli, odcieniach żółci i szarości, kremowym, beżowym dopuszcza się elewacje drewniane, klinkierowe, kamienne,
  - k) w obrębie jednej działki budowlanej wszystkie budynki muszą posiadać zharmonizowane (kolorystycznie, materiałowo) wykończenie dachu i elewacji zewnętrznej,
  - l) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - m) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>,
  - n) konieczność zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w granicach działek, na których zlokalizowane są budynki pensjonatowe; miejsca postojowe wydzielić w formie zwartych obiektów, na półprzepuszczalnym podłożu (np. płyty ażurowe) i oddzielone od pensjonatów pasami roślinności izolacyjnej (średniej i wysokiej o szerokości min. 2m);

#### § 14

1. Wyznacza się **tereny zabudowy pensjonatowej i usług**: I MP/U 15, IMP/U 20, I MP/U 25, I MP/U 24, I MP/U 28.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy pensjonatowej lub usługowej.
3. Na w/w terenie ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 40%,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 40%,
  - d) maksymalna ilość kondygnacji dla zabudowy pensjonatowej – III kondygnacje, w tym jedna w poddaszu użytkowym; maksymalny pionowy wymiar budynku pensjonatowego – 15 m,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji dla zabudowy usługowej – II kondygnacje, w tym jedna w poddaszu użytkowym; maksymalny pionowy wymiar budynku usługowego – 10 m,
  - f) miejsca garażowo-parkingowe realizować należy przede wszystkim w kondygnacji podziemnej,
  - g) w przypadku wyjścia z kubaturą garażową ponad poziom terenu – maksymalny pionowy wymiar budynku garażowego nie może przekraczać 5 m,
  - h) dachy na budynkach pensjonatowych i usługowych – dwuspadowe i wielospadowe,
  - i) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska i inne pokrycia z materiałów naturalnych (np. lupek, gont),

- j) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach bieli, odcieniach żółci i szarości, kremowym, beżowym dopuszcza się elewacje drewniane, klinkierowe, kamienne,
- k) w obrębie jednej działki budowlanej wszystkie budynki muszą posiadać zharmonizowane (kolorystycznie, materiałowo) wykończenie dachu i elewacji zewnętrznej,
- l) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- m) minimalna powierzchnia nowowydzieranej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>,
- n) konieczność zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w granicach działek, na których zlokalizowane są budynki pensjonatowe; miejsca postojowe wydzielić w formie zwartych obiektów, na półprzepuszczalnym podłożu (np. płyty ażurowe) i oddzielone od pensjonatów pasami roślinności izolacyjnej (średniej i wysokiej o szerokości min. 2m).

### § 15

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**:
  - I U 7, I U 27, I U 29, I U 34, I U 60 - z podstawowym przeznaczeniem terenów dla usług związanych z odnową biologiczną, usług rehabilitacji, profilaktyki zdrowotnej, hotelarstwa, gastronomii, handlu detalicznego i rzemiosła,
  - I U3, I U4 – z podstawowym przeznaczeniem terenów dla programów usługowych umożliwiających rozwój wypoczynkowej i turystyki (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1 pkt 2 ppkt g); na terenie I U4 zlokalizowany jest budynek dawnej papierni (obecnie w ruinie), wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/743 dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6; w zakresie ustaleń szczegółowych – ustala się odbudowę i adaptację zabytku na funkcje związane z turystyką i rekreacją; na terenie I U3 dopuszcza się realizację zabudowy kubaturowej w formie i gabarytach podporządkowanych obiekowi zabytkowemu – w oparciu o wytyczne konserwatorskie,
  - I U 47, I U 48 – tereny usytuowane w sąsiedztwie zespołu stawów, z podstawowym przeznaczeniem na realizację obiektów usługowych związanych z hodowlanym i rekreacyjnym użytkowaniem zbiorników wodnych,
  - I U 57 – z podstawowym przeznaczeniem na realizację obiektów lecznictwa o charakterze balneologicznym i in., centrum odnowy biologicznej, usługi typu SPA, część pensjonatowo-hotelową i inne usługi w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła oraz usługi towarzyszące i wzbogacające program podstawowy.
2. Na w/w terenach ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30%,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 40%,
  - d) ilość kondygnacji - II kondygnacje, z możliwością punktowych wypiętrzeń, wynikających z kompozycji architektonicznej obiektu (o jedną kondygnację, nie licząc poddaszy nie przeznaczonych na pobyt ludzi i nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia – zgodnie z § 3 pkt 16 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 7 kwietnia 2004 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 109 z 2004 r. poz. 1156) – z tym, że na terenie I U 79 maksymalna wysokość do II kondygnacji, bez możliwości realizacji punktowych wypiętrzeń; maksymalny pionowy wymiar zabudowy 10 m (nie licząc wypiętrzeń),

- e) dla terenu I U 57 ilość kondygnacji - III kondygnacje, z możliwością punktowych wypiętrzeń wynikających z kompozycji architektonicznej obiektu (o jedną kondygnację, nie licząc poddaszy nie przeznaczonych na pobyt ludzi i nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia – zgodnie z § 3 pkt 16 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 7 kwietnia 2004 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 109 z 2004 r. poz. 1156),
- f) maksymalny pionowy wymiar zabudowy garażowej – 5 m, przy czym preferuje się formę garaży podziemnych lub przekrytych trawiastymi tarasami,
- g) dachy na wszystkich budynkach – dwuspadowe, wielospadowe i in.,
- h) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska oraz inne pokrycia z materiałów naturalnych (np. gont, lupek),
- i) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach bieli, odcieniach żółci i szarości, kremowym, beżowym dopuszcza się elewacje drewniane, klinkierowe, kamienne,
- j) w obrębie jednej działki budowlanej wszystkie budynki muszą posiadać zharmonizowane (kolorystycznie, materiałowo) wykończenie dachu i elewacji zewnętrznej,
- k) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- l) konieczność zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w granicach działek, na których zlokalizowane są budynki usługowe.

#### § 16

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej**: I U/MN11, I U/MN13, I U/MN17 z podstawowym przeznaczeniem terenów dla handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła oraz zabudowę mieszkaniową typu jednorodzinnego. Funkcja usługowa i funkcja mieszkalna stanowią równoprawne przeznaczenie terenu.
2. Na w/w terenach ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 50%,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 30%,
  - d) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków mieszkalnych i usługowych - II kondygnacje, w tym jedna w poddaszu użytkowym, z możliwością lokalnych wypiętrzeń, wynikających z kompozycji architektonicznej obiektu (o jedną kondygnację, nie licząc poddaszy nie przeznaczonych na pobyt ludzi i nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia – zgodnie z § 3 pkt 16 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 7 kwietnia 2004 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 109 z 2004 r. poz. 1156),
  - e) maksymalny pionowy wymiar zabudowy usługowej i mieszkaniowej 10 m (nie licząc wypiętrzeń),
  - f) maksymalny pionowy wymiar zabudowy garażowej 5 m,
  - g) dachy na wszystkich budynkach – dwuspadowe i wielospadowe,
  - h) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska oraz inne materiały naturalne (np. gont, lupek),
  - i) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach bieli, odcieniach żółci i szarości, kremowym, beżowym dopuszcza się elewacje drewniane, klinkierowe, kamienne,
  - j) w obrębie jednej działki budowlanej wszystkie budynki muszą posiadać zharmonizowane (kolorystycznie, materiałowo) wykończenie dachu i elewacji zewnętrznej,
  - k) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - l) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,

m) konieczność zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w granicach działek, na której zlokalizowane są budynki usługowe i mieszkalne.

#### § 17

1. Wyznacza się **tereny usług turystyki**: I UT 59 z podstawowym przeznaczeniem pod usługi turystyki: obiekty gastronomiczno-restauracyjne, bazy noclegowe.
2. Na w/w terenach ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 50%,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 30%,
  - d) maksymalna ilość kondygnacji dla zabudowy usługowej - II kondygnacje, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - e) maksymalny pionowy wymiar zabudowy usługowej 10 m,
  - f) dachy na wszystkich budynkach – dwuspadowe i wielospadowe,
  - g) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska,
  - h) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach bieli, odcieniach żółci i szarości, kremowym, beżowym dopuszcza się elewacje drewniane, klinkierowe, kamienne,
  - i) w obrębie jednej działki budowlanej wszystkie budynki muszą posiadać jednakowe wykończenie dachu i elewacji zewnętrznej,
  - j) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - k) konieczność zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w granicach działek, na których zlokalizowane są budynki usługowe.

#### § 18

1. Wyznacza się **tereny rolnicze**: I R 38.
2. Na w/w terenie adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, przy założeniu możliwości jej modernizacji i uzupełnienia o elementy obsługi sanitarnej, a także warunkujące prawidłowe jej funkcjonowanie.

#### § 19

1. Wyznacza się **tereny lasu i zieleni urządzonej**: I ZP/ZL 18, wchodzącej w skład przyszłego parku zdrowego.
2. Na w/w terenie dopuszcza się: urządzenie alejek spacerowych, miejsc wypoczynku.
3. Dla terenu ZP/ZL ustala się następujące warunki zagospodarowania przestrzennego:
  - a) zakaz przekształcania naturalnej rzeźby terenu, co oznacza zachowanie spadków i nachylenia terenu,
  - b) nakazuje się utworzenie na zboczu doliny Bystrej pasa zieleni parkowej: starannie urządzonych i zakomponowanych zespołów zieleni o wysokich walorach krajobrazowych, przystosowanych dla potrzeb rekreacji i wypoczynku o charakterze zespołów leśnych.

#### § 20

1. Wyznacza się **tereny zieleni łąkowej, pastwiskowej, łągowej**: I ZŁ 1, I ZŁ 5, I ZŁ 9, I ZŁ 35, I ZŁ 36, I ZŁ 40, I ZŁ 41, I ZŁ 42, I ZŁ 43, I ZŁ 44, I ZŁ 45, I ZŁ 46, I ZŁ 52, I ZŁ 61, wchodzącej w skład przyszłego parku zdrowego.
2. Ustala się dla terenów łąkowych podstawowe przeznaczenie gruntu:
  - a) użytki zielone: łąki, pastwiska, łągi,
  - b) korytarz ekologiczny w obrębie Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych gminy Wąwolnica.
3. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

- a) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, poza związanymi z gospodarką wodną,
- b) zakazuje się odwadniania terenów łąkowych,
- c) dopuszcza się wzbogacanie bioróżnorodności doliny Bystrej poprzez nasadzenia grupowe, kępowe lub/i pasmowe roślinności łągowej,
- d) zakazuje się zmiany użytkowania łąkowego na polowe,
- e) zaleca się wykorzystanie istniejących ciągów i ścieżek do lokalizacji tras pieszych (spacerowych) lub rowerowych.

#### § 21

1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**: I ZP21, I ZP58, wchodzącej w skład przyszłego parku zdrojowego.
2. Na w/w terenie dopuszcza się: urządzenie alejek spacerowych, miejsc wypoczynku.

#### § 22

1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej**: I ZNa55, wchodzącej w skład przyszłego parku zdrojowego.
2. Podstawowe przeznaczenie gruntów pod zieleń niską o funkcji ochronnej, przeciwoerojnej i przyrodniczo-krajobrazowej.
3. Na terenie, jak w ust. 1 ustala się:
  - a) zakaz zmiany rzeźby terenu, zachowanie jej obecnego spadku i nachylenia,
  - b) zachowanie naturalnej roślinności: zadarnienia i zakrzaczenia.

#### § 23

1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej i usług**: I ZP/U 30, I ZP/U 33.
  - a) Podstawowe przeznaczenie gruntów pod zieleń urządzoną, wchodzącą w skład przyszłego parku zdrojowego - przystosowaną dla potrzeb rekreacji i wypoczynku, w szczególności poprzez urządzenie alejek spacerowych, miejsc wypoczynku oraz pawilonów rehabilitacyjnych i podobnych.
  - 2. Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) gastronomia: kawiarnie, puby – w obiektach o charakterze pawilonów parkowych,
    - b) obiekty przeznaczone do działalności konferencyjnej – w obiektach o charakterze pawilonów parkowych.
  - 3. Na w/w terenach ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu wchodzącego w skład przyszłego parku zdrojowego; w projekcie zagospodarowania terenu parku należy wyłączyć z zabudowy kubaturowej najbardziej eksponowane fragmenty zboczy doliny,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu - 80%,
    - c) maksymalna ilość kondygnacji dla zabudowy – I kondygnacja,
    - d) maksymalny pionowy wymiar zabudowy 5 m,
    - e) budynki realizowane z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów (cegła, kamień, drewno, szkło, pokrycie dachu gontem, dachówką i innymi materiałami naturalnymi, np. lupek, strzucha).

#### § 24

1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej, usług i usług zdrowia**: I ZP/U/UZ 39 – na obszarze dawnego parku pałacowego wpisanego do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/787.
2. Podstawowe docelowe przeznaczenie obszaru: usługi zdrowia i administracja uzdrowiska.
3. Do czasu realizacji programu docelowego możliwe jest funkcjonowanie obiektów z przeznaczeniem dla innych funkcji użyteczności publicznej.
4. Na w/w terenie obowiązują ustalenia zawarte w § 6.

5. Dla w/w terenu ustala się rewitalizację zabytkowego zespołu: pałacu, parku z układem wodnym i stawami, groblami i źródłami oraz pozostałymi elementami: figurą Najświętszej Marii Panny i fragmentami murów.
6. Ponadto dopuszcza się uzupełnienie elementów historycznego zespołu pałacowo-parkowego o architekturę ogrodową i inne elementy w oparciu o przekazy historyczne i współczesne uwarunkowania – po spełnieniu warunku określonego w § 6, pkt 2 ust. h.
7. Wszelkie prace projektowe winny być poprzedzone uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.

#### § 25

1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej, usług sportu i usług zdrowia**: I ZP/US/UZ 56.
2. Podstawowe przeznaczenie gruntów:
  - a) zieleń urządzona przystosowana dla potrzeb rekreacji i wypoczynku, wchodząca w skład przyszłego parku zdrowotnego,
  - b) obiekty do profilaktyki i rehabilitacji zdrowotnej: gabinety lekarskie, baseny i podobne,
  - c) obiekty sportowo-rekreacyjne i terenowe urządzenia sportowe; funkcja ta obejmuje: budynki do uprawiania różnych dyscyplin sportu (np. tory rowerowe, boiska, bieżnie, skocznie, korty tenisowe i inne podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu).
3. Na w/w terenach ustala się:
  - a) ustala się ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu wchodzącego w skład przyszłego parku zdrowotnego; w projekcie zagospodarowania terenu parku należy wyłączyć z zabudowy kubaturowej najbardziej ekspozycyjne fragmenty zboczy doliny,
  - b) zachowanie naturalnych warunków środowiska i krajobrazu, ze szczególnym uwzględnieniem rzeźby powierzchni terenu (spadków i nachylenia terenu), klimatu lokalnego, akustycznego i dotychczasowej wielkości pola elektromagnetycznego, zakazuje się zmian parametrów jakościowych wymienionych cech środowiska nieożywionego,
  - c) zachowanie dotychczasowych zespołów roślinnych oraz wzbogacenie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi w roślinność niską i wysoką z ukształtowaniem zieleni parkowej przystosowanej dla potrzeb rekreacji i sportu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu – 80%,
  - e) realizacja zabudowy o charakterze pawilonów parkowych,
  - f) maksymalna ilość kondygnacji dla zabudowy - I kondygnacja,
  - g) maksymalny pionowy wymiar zabudowy 7 m,
  - h) budynki realizowane z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów (cegła, kamień, drewno, szkło, pokrycie dachu gontem, dachówką i innymi materiałami naturalnymi, np. lupek, strzucha).

#### § 26

1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**: I WS2, I WS 6, I WS 10, I WS 37, I WS 49, I WS 50, I WS 51, I WS 53, I WS 54, I WS 62, I WS 63.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie gruntów pod cieki wodne, zbiorniki wód otwartych.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - a) konieczność poprawy czystości wód rzeki Bystrej poprzez likwidację skoncentrowanych i powierzchniowych zrzutów i spływow zanieczyszczeń pochodzenia bytowego i produkcyjnego,
  - b) zakaz dalszego skracania koryta rzeki („prostowania”),
  - c) dopuszcza się możliwość odmulania i czyszczenia koryta z namułów rzecznych,
  - d) nakazuje się zachowanie zespołów roślinności w korycie i przykorytowej,
  - e) dopuszcza się retencję powierzchniową w postaci stawów hodowlanych (I WS 54, I WS 53, I WS51, I WS49, I WS50, I WS62, I WS63) oraz budowę zbiorników wielofunkcyjnych, z wiodącym przeznaczeniem rekreacyjnym i gospodarki wodnej,

- f) dla terenu stawu strychowieckiego oznaczonego symbolem IWS10 – ustala się adaptację istniejącego zbiornika wodnego, zasilanego źródłami podziemnymi (z odprowadzaniem wód systemem rowów do rzeki Bystrej – I WS 6 oraz możliwość odtworzenia wyspy na stawie,
- g) dopuszcza się możliwość przetamowań koryta w celu spowolnienia odpływu powierzchniowego rzeki Bystrej.

#### § 27

1. Wyznacza się **tereny ścieżek pieszo-rowerowych**: I KX19, I KX22, I KX23. Na w/w terenach dopuszcza się lokalizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
2. Szerokości ścieżek pieszo-rowerowych przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:2000.

#### § 28

1. Wyznacza się **tereny parkingów**: I KS 26, I KS 31 z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod parkowanie samochodów.
2. Na w/w terenach ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nawierzchnia terenu parkingu utwardzona,
  - b) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

#### § 29

Wyznacza się **tereny urządzeń elektroenergetycznych**: I E1 8, I E1 12, I E1 16 z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod stacje transformatorowe wewnętrzowe wolnostojące.

#### § 30

1. Wyznacza się **tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych**: K 32 z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację oczyszczalni ścieków dla zbiornego systemu kanalizacji sanitarnej.
2. Dozwolona jest lokalizacja związkanych z tym przeznaczeniem obiektów administracyjno-technicznych i socjalnych dla jednostek eksploatacyjnych oraz terenów zieleni publicznej i urządzeń komunikacyjnych.
3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:
  - a) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
  - b) zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 20% danego terenu (w przypadku zieleni publicznej – bez ograniczeń).

### **Rozdział III**

#### **Zmiany w przepisach obowiązujących**

##### **§ 31**

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, dla terenów w granicach objętych niniejszą uchwałą tracą obowiązującą moc ustalenia zawarte w treści uchwały Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dn. 12 września 2002 r.

### **Rozdział IV**

#### **Przepisy końcowe**

##### **§ 32**

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w wysokości:

- 1) dla terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową – 10%,
- 2) dla terenów przewidzianych pod zabudowę pensjonatową – 10 %
- 3) dla terenów przewidzianych pod funkcje usługowe – 10%.

##### **§ 33**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wąwolnica.

##### **§ 34**

1. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.
2. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej gminy Wąwolnica zgodnie z art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 późniejszymi zmianami).

Przewodnicząca Rady Gminy Wąwolnica

Anna Matraszek-Furtak