BIURO PROJEKTÓW URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
Ul. Narutowicza 14/5A • 20-004 Lublin • tel. / fax. (0-81)534-40-30 e-mail em.lublin@wp.pl
NIP: 712-100-82-86 REGON: 430552502 KRS: 0000074188 Kapitał zakładowy: 50 000 zł.
EM spółka z o.o.

U C H W A Ł A NR III/17/18
RADY GMINY PUCHACZÓW
Z DNIA 7 grudnia 2018r.

DZ. URZ. WOJ. LUB
z dnia 22 stycznia 2019r.
Poz. 529

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW DLA OBSZARU CENTRUM PUCHACZOWA, STAREJ WSI, TUROWOLI

W Ó J T G M I N Y P U C H A C Z Ó W

PUCHACZÓW **grudzień** **2018 r.**

ZESPÓŁ AUTORSKI

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów
dla obszarów: centrum Puchaczowa, Starej Wsi, Turowoli
opracowano w Biurze Projektów Urbanistyki i Architektury EM Sp. z o.o. w Lublinie
przez zespół autorski w składzie:

GŁÓWNY PROJEKTANT - ***mgr inż. arch. Elżbieta Mącik***

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Monika Ozimek
mgr inż. Dariusz Habdas
mgr Jacek Kaptur

U C H W A Ł A N R
R A D Y G M I N Y
P U C H A C Z Ó W
z dnia

W SPRAWIE

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO GMINY PUCHACZÓW DLA OBSZARÓW CENTRUM PUCHACZOWA, STAREJ WSI, TUROWOLI

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 poz. 994), art. 20 ust. 1, art. 27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945) oraz Uchwały Rady Gminy Puchaczów: Nr XXX/194/17 z dnia 12 kwietnia 2017r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów, uchwalonego Uchwałą Nr XI/89/15 Rady Gminy Puchaczów z dnia 29 października 2015r i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 2015.5494 ogłoszonym 30 grudnia 2015r., po stwierdzeniu, że zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Puchaczów Nr IV/36/14 z dnia 30 grudnia 2014r., oraz ustaleń Uchwały Rady Gminy Puchaczów Nr XXI/143/2016 z dnia 15 lipca 2016 w sprawie oceny aktualności studium i miejscowych planów obowiązujących na obszarze gminy Puchaczów, uchwala się co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów, uchwalonego Uchwałą Nr XI/89/15 Rady Gminy Puchaczów z dnia 29 października 2015r opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 2015.5494 ogłoszonym 30 grudnia 2015r.zwaną dalej planem.
2. Traci ważność miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów, uchwalony Uchwałą Nr XI/89/15 Rady Gminy Puchaczów z dnia 29 października 2015r w zakresie:

1) rysunku planu dla obszarów oznaczonych w załącznikach graficznych nr 1.1. i 1.2. do niniejszej uchwały;
2) ustaleń zawartych w Uchwale Nr XI/89/15 Rady Gminy Puchaczów z dnia 29 października 2015r dla objętych niniejszą uchwałą terenów oznaczonych na załącznikach graficznych wymienionych w punkcie 1) .

§ 2

Zmianą planu objęto obszary, w obrębie których, tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono np.: **IIPU 1MN**

II - numer obszaru objętego zmiana planu
PU – symbol miejscowości (Puchaczów)
1 – numer kolejny terenu w danym obszarze
MN – funkcja terenu

§ 3

1. Ustalenia planu wyrażone zostają w postaci niniejszej uchwały oraz rysunków zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów – rysunku w skali 1:1000 – jako załączniki Nr 1.1., 1.2., do niniejszej uchwały.
   Ustalenia planu będące treścią niniejszej Uchwały oraz rysunki planu stanowią integralną całość.
2. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu w czasie jego wyłożeń do publicznego wglądu – stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej Uchwały.
3. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy oraz zasad ich finansowania – stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej Uchwały.

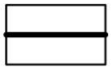
§ 4

Oznaczenia graficzne użyte w rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

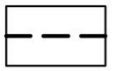
OZNACZENIA:

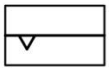


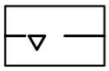
- GRANICA OPRACOWANIA



- LINIE ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA


- LINIE PROPONOWANEJ PARCELACJI TERENÓW


- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY


- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY NA TERENACH USŁUG


- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO


- STREFA CHRONIONEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO PUCHACZOWA


- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ CENTRUM PUCHACZOWA

MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MM - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZANEJ

MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ UZUPEŁNIENIA FUNKCJĄ USŁUGOWĄ

US - TERENY SPORTU I REKREACJI

KS -TERENY PARKINÓW I OBIEKTÓW OBSŁUGI MOTORYZAJI

R - TERENY UPRAW ROLNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:


- EKOLOGICZNY SYSTEM OOBSZARÓW CHRONIONYCH

KDD-G - DROGA DOJAZDOWA GMINNA

KDZ-P - DROGA ZBIORCZA POWIATOWA

§ 5

1. Ilekroć w dalszych częściach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenie planu, o którym mowa w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały;

2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Puchaczów o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) **rysunku planu –** należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
5) **obszarze lub terenie –** należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo - cyfrowym,
6) **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć taką kategorię przeznaczenia, która przypisana została danemu terenowi jako obowiązująca , stanowiąca co najmniej 51% programu użytkowego
7) **przeznaczeniu dopuszczalnym i uzupełniającym –** należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i stanowią nie więcej niż 49 % powierzchni ogólnej zabudowy. Dotyczy to części obiektów dla których warunki odległości ustalone zostały w przepisach szczególnych
8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię określającą granicę sytuowania zabudowy na działce, tj. najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, a w przypadku odległości od terenów dróg odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni, zasady ustalania odległości wysuniętych przed lico elewacji fragmentów budowli przyjmować należy zgodnie z przepisami szczególnymi
9) **strefie –** należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzenią;
10) **wtórnej parcelacji –** należy przez to rozumieć podział istniejących działek na mniejsze pod warunkiem wyznaczenia dojazdu i dostępu infrastruktury technicznej do nowo wydzielonych działek;
11) **dachu płaskim** -należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 0^{o} do 15^{o},
12) **dachu wysokim** - należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi powyżej $15^{o,}$
13) **przekrycie dachowe** – zewnętrzna warstwa dachu, narażona na działanie warunków atmosferycznych.
14) **odnawialnych i niekonwencjonalnych źródłach ciepła –** należy przez to rozumieć źródła oparte na energii odnawialnej, wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowania słonecznego oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także z biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątek roślinnych i zwierzęcych;

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy interpretować w oparciu o definicje zawarte w branżowych przepisach szczególnych a w przypadku ich braku rozumieć zgodnie z ich słownikowym znaczeniem.

ROZDZIAŁ 2
USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW W OBSZARACH OBJĘTYCH ZMIANAMI PLANU

§ 6

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Zakaz prowadzenia na terenie objętym planem działalności przekraczających standardy jakości środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.
2) Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru powinno odbywać się możliwie z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska i z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii.
3) Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowoprojektowanej zabudowy poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
   a) dla terenów oznaczonych symbolem MM dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) dla terenów oznaczonych symbolem MN dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej,
   c) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 7

1. Dla poprawy stanu higieny atmosfery plan wyklucza możliwość lokalizacji inwestycji, których uciążliwości wykraczają poza granice posiadanych posesji. Ustalenia te nie dotyczą funkcji kopalni węgla kamiennego, która regulowana jest oddzielnymi przepisami.
2. Dla nowych inwestycji oraz modernizacji istniejących zakładów plan zaleca:
   a) stosowanie gazu ziemnego oraz paliw niskoemisyjnych tzw. ekologicznych,
   b) rozbudowę skojarzonego systemu energetycznego gwarantującego wyższą efektywność wykorzystania mocy energetycznej paliwa.

§ 8

Wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie oddziaływania elektroenergetycznego linii średniego napięcia zaznaczonych na rysunku planu.

§ 9

1. Na obszarze objętym ustaleniami m.p.z.p., brak zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego.
2. Ochronie konserwatorskiej podlegają zabytki nieruchome, niewpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
   a) układ urbanistyczny Puchaczowa , XVI –XX w.

   Wszelkie prace prowadzone przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie przepisów szczególnych.

   Chroniony układ urbanistyczny Puchaczowa objęty został S**trefą ochrony i kształtowania elementów kompozycji krajobrazu**

   1) W strefie ochrony kształtowania elementów układu kompozycyjnego krajobrazu kulturowego, obejmującej następujące elementy:
      a) Dominanty architektoniczne,
      b) Osie widokowe,
      c) Strefy ekspozycji,
      d) Aleje, szpalery drzew, pojedyncze okazy starodrzewu, skupiska zieleni,

      obowiązuje ochrona warunków ekspozycji lub osłona przez właściwe formy zagospodarowania.
   2) W odniesieniu do poszczególnych elementów wymienionych pod numerami a) – d), ustala się:

      a) Dominanty architektoniczne:

      ochronę dominant architektonicznych eksponowanych w krajobrazie i w widokach lokalnych przez zakaz sytuowania obiektów „konkurujących” z dominantami podlegającymi ochronie,

      b) Osie widokowe

      – ochronę terenu na kierunku osi, odgospodarowanie i wykluczenie nowych realizacji obiektów kubaturowych, inwestycji liniowych, przesłaniających wgląd i ograniczających powiązania widokowe,

– formowanie zieleni „nakierowujące wgląd na dominanty architektoniczne (szpalery, aleje, ciągi zadrzewień),

c) Strefy ekspozycji przedpola zespołów zabytkowych:

– odgospodarowanie strefy z obiektów szpecących,

– ochronę przed zabudową i zagospodarowaniem przesłaniającym wgląd na obiekt.

d) Aleje, szpalery drzew, pojedyncze okazy starodrzewu, skupiska zieleni,

ochronę zachowanych elementów historycznej kompozycji zieleni, starodrzewu i nowe nasadzenia przyuliczne przy obiektach użyteczności publicznej i w zespołach mieszkaniowych.

3. Stanowiska archeologiczne

1) Obejmuje określone na rysunku planu obszary na których są zlokalizowane stanowiska archeologiczne, do których należą punkty osadnicze – ślady pradziejowego i średniowiecznego osadnictwa oraz **strefa archeologiczna centrum Puchaczowa** zaewidencjonowana podczas badań AZP pod nr: 76-85/150-13;
2) W obszarze strefy ustala się:
   a) ochronę stanowisk w zakresie i formie uzależnionej od ich układu i koncentracji;
   b) w odniesieniu do odosobnionych stanowisk archeologicznych oraz obszarów koncentracji stanowisk wszelkie prace inwestycyjne budowlane i związane z infrastrukturą techniczną (gazociągi, wodociągi, linie telefoniczne kablowe, melioracje, budowa dróg, pobór surowców) winny być uzgadniane z WKZ – na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji - w celu uzyskania warunków archeologicznych prowadzenia inwestycji.
   c) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym zarząd właściwej gminy lub zarząd właściwego powiatu i właściwego konserwatora zabytków. Jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez WKZ odpowiednich zarządzeń.

§ 10

Niewielki fragment terenu objętego zmianą planu znajduje się na terenie funkcjonalnego obszaru górniczego w którym przyjmuje się określone uwarunkowania wynikające ze specyfiki i technologii wydobycia węgla:

1. Zgodnie z art. 53 Ustawy: prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. nr 27, poz. 96) plan dąży do integracji wszelkich działań podejmowanych w granicach terenu górniczego w celu:
   – wykonania uprawnień określonych w koncesji,
   – zapewnienia bezpieczeństwa publicznego,
   – ochrony środowiska przyrodniczego, w tym obiektów budowlanych.
2. Ponieważ w obszarze opracowania teren górniczy obejmuje tylko teren rolny, nie przewidziany do zabudowy odstąpiono od określania zasad zagospodarowania na terenach górniczych.

§11

Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1. W przypadku podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
   1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej – 18m;
   2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej – 12m;
   3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy szeregowej – 8m;
   4) kąt nachylenia granic działki budowlanej do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - od 70^0 do 90^0.
2. Ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym:
   1) dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki budowlane;
   2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych nie spełniających warunków dotyczących minimalnej powierzchni działki, jeżeli zostały one wydzielone przed uchwaleniem planu lub w wyniku uchwalenia planu nastąpią dalsze wydzielenia z nich terenu pod drogi publiczne lub ciągi piesze, przy czym realizowana zabudowa musi spełnić pozostałe warunki określone planem;
   3) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż określone planem pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, dojścia i dojazdy, oraz inne urządzenia dla obsługi technicznej obszaru, które nie zostały przewidziane w rysunku planu .
   4) każda działka budowlana winna posiadać:
      a) uregulowany dostęp do drogi publicznej,
      b) możliwość realizowania miejsc parkingowych w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych.

§ 12

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych i obszarów inwestycji celu publicznego:

W granicach planu brak przestrzeni publicznych. Teren objęty planem sąsiaduje jednak z terenami dróg publicznych klasy: zbiorczej i dojazdowej.

1. Zasady realizacji ogrodzeń:

1) ustala się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg, a od strony drogi krajowej poza terenem ograniczonym liniami rozgraniczającymi tę drogę,
2) zakazuje się wykonywania wypełnień ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz blach i materiałów odpadowych.
3) Ogrodzenia terenów z sąsiadującą zabudową mieszkaniową jednorodzinną powinny spełniać następujące warunki:
   a) maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,8 m od poziomu terenu
   b) ogrodzenie od strony miejsc i przestrzeni publicznych należy lokalizować w linii rozgraniczającej terenu; przy czym nie dopuszcza się wycofania ogrodzenia w głąb terenu;
   c) ogrodzenie powinno być ażurowe, co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu;
4) w ogrodzeniach należy lokalizować furtki lub wejścia od strony miejsc i przestrzeni publicznych

2. Na terenie planu dopuszcza się lokalizowanie:
   1) słupów ogłoszeniowych;
   2) reklam o powierzchniach nie większych niż 3 m^2, w tym reklam dwustronnych o powierzchni każdej ze stron nie większej niż 3 m^2, wyłącznie na terenach: ulic, jak również na terenie działek przylegających do tych terenów;
   3) reklam o powierzchniach nie większych niż 8 m^2, wyłącznie na terenach: ulic głównych, ulic zbiorczych oraz działek przylegających do tych ulic;

§ 13

1. Ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej na rezerwach terenu w liniach regulacyjnych istniejących i projektowanych dróg, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych
2. W przypadkach braku możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów technicznych, dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w obszarze planu, pod warunkiem spełnienia wymogów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Dla wyznaczonych funkcji terenów plan ustala zasady obsługi inżynieryjnej dla poszczególnych systemów:

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) Ustala się zaopatrzenie w wodę na obszarze objętym planem z istniejących i projektowanych sieci komunalnego systemu wodociągowego gminy.

2) Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów z istniejących i projektowanych sieci komunalnego systemu wodociągowego gminy, zgodnie z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030).

3) Istniejące studnie lokalne wyłączane z czynnej eksploatacji adaptuje się na źródła awaryjne lub źródła do zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych.

4) Na terenach z ekstensywną zabudową mieszkaniową jednorodzinną usytuowaną poza zasięgiem wodociągu komunalnego do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrywanie w wodę ze studni lokalnych.

2. **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** z terenów objętych planem ustala się do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej w oparciu o adaptację i rozbudowę istniejących sieci kanalizacji sanitarnej. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowanych poza zasięgiem istniejących sieci kanalizacji sanitarnej do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji plan dopuszcza stosowanie lokalnych urządzeń kanalizacyjnych spełniających wymogi obowiązujących przepisów szczególnych lub realizację szczelnych szamb. Wyklucza się odprowadzanie ścieków komunalnych do gruntu (zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków w strefach ochronnych ujęć wód podziemnych).

3. Odprowadzanie wód opadowych:

1) Dla terenów skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej plan ustala odprowadzenie ścieków deszczowych do gminnego systemu kanalizacji deszczowej.

2) Na terenach tych plan dopuszcza również powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu po ich wstępnym oczyszczeniu do czasu wybudowania gminnego systemu kanalizacji deszczowej.

4. Zaopatrzenie w ciepło:

1) W planie ustala się zaopatrzenie w ciepło dla skoncentrowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej i usługowej z gminnego systemu ciepłowniczego poprzez adaptację i rozbudowę istniejących sieci przesyłowych.
2) Plan dopuszcza zaopatrzenie w ciepło z: lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych, których oddziaływanie na środowisko spełniać będzie wymagania obowiązujących przepisów szczególnych oraz odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł ciepła.
3) Dla poprawy standardów obsługi cieplnej istniejącej i projektowanej zabudowy w planie zabezpiecza się możliwość adaptacji i rozbudowy sieci przesyłowych gazu ziemnego.

5. **Zaopatrzenie w gaz:** z gminnego systemu gazowniczego, przy założeniu adaptacji, modernizacji i wymaganej rozbudowy układu przesyłowego. Zakłada się doprowadzenie średnioprężnej sieci gazu ziemnego do obszarów zabudowy wyznaczonych w planie.

   Dostawca gazu każdorazowo może przedstawić szczegółowe warunki dostawy gazu, przewidując przebieg sieci w pasach drogowych. Nie dotyczy to pasa drogowego drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego KDGP-K-82, wzdłuż którego sieci infrastruktury technicznej mogą być sytuowane w odległościach nie mniejszych niż wskazane w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych oraz poza terenem ograniczonym liniami rozgraniczającymi tę drogę.

   Drzewa i krzewy mogą być sadzone min. 2,0m od zewnętrznej ścianki gazociągu.

6. **Zaopatrzenie w energię elektryczną:**
   1) Przez dysponentów sieci i urządzeń elektroenergetycznych gminnego systemu elektroenergetycznego, poprzez stacje transformatorowe wolnostojące lub wbudowane w budynki, sieci magistralne i rozdzielcze średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza, przy założeniu adaptacji (sieci i urządzeń elektroenergetycznych nie kolidujących z docelowym zagospodarowaniem) oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego,
   2) Zaleca się realizowanie nowych kablowych linii średniego i niskiego napięcia, dopuszcza się realizację linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia jedynie gdy jest to uzasadnione szczególnymi względami technicznymi lub na terenach szkód górniczych,
   3) Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych SN/NN w formie stacji wbudowanych w istniejące, modernizowane i projektowane budynki.
   4) Usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestorów

projektowanej zabudowy według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartej z właścicielem sieci.

5) Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów (nieruchomości) lub zwiększenie mocy elektrycznej, nastąpi zgodnie z ustawą Prawo energetyczne gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia, a dostarczanie energii elektrycznej nastąpi na podstawie stosownej umowy z właścicielem sieci po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączenia.
6) Elektroenergetyczne linie kablowe wraz ze złączami należy projektować w pasach technologicznych o szerokości 1m. W pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów. Teren powinien być stale dostępny dla służb eksploatacyjnych z możliwością dojazdu.
7) Budowa elektroenergetycznych linii kablowych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadkach ich skrzyżowań z drogami wyłącznie za zgodą i na warunkach wskazanych przez zarządcę drogi.
8) Elektroenergetyczne urządzenia liniowe należy przewidywać w pasach drogowych. Szerokość pasów technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną w pasach drogowych winna umożliwiać usytuowanie ww. urządzeń w zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg. Dopuszcza się budowę poza pasem drogowym przy zachowaniu pasa technicznego o szerokości min. 1m dla linii kablowych SN i nN oraz złącz kablowych NN. W pasach technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów.
9) Przy zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy, należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych.
10) Wyznacza się strefy techniczne wyłączone spod zabudowy dla istniejących i nowoprojektowanych Elektroenergetycznych linii napowietrznych:
    – sieci SN - po 7,5m od osi kabla – dla linii kablowej,
    – sieci WN - po 20,0m od osi kabla – dla linii kablowej,
11) Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych, okiennych i wentylacyjnych, pod warunkiem dostępu działki do drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego. Nie dotyczy to działek graniczących z drogą krajową klasy głównej ruchu przyśpieszonego nr 82, dla których to obowiązują minimalne odległości od drogi zgodnie z ustawą o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r.

12) Realizacja (rezerwacja i budowa) urządzeń elektroenergetycznych do połączenia urządzeń wytwórczych z siecią przedsiębiorstwa energetycznego leży w gestii inwestora tych urządzeń.

7. Obsługa telekomunikacyjna:

1) Plan ustala obsługę telekomunikacyjną terenu opracowania przez koncesjonowanych operatorów telefonii stacjonarnej (kanalizacja telefoniczna) i telefonii komórkowej cyfrowej i analogowej przy założeniu adaptacji (sieci i urządzeń telekomunikacyjnych nie kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu) oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego.
2) Przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy infrastrukturze teletechnicznej należy zachować co najmniej 0,7m głębokości przykrycia liczonej od poziomu nawierzchni do górnej powierzchni istniejącej sieci teletechnicznej.
3) Wyklucza się lokalizowanie napowietrznych linii telefonicznych.
4) Zachowuje się istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy.
5) Na terenach objętych planem dopuszcza się urządzenia telekomunikacyjne do wysokości 30m od poziomu terenu przy zachowaniu następujących warunków:
   a) nie przekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne,
   b) dopuszcza się lokalizowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej na istniejących lub projektowanych obiektach kubaturowych o wysokości nie przekraczającej wysokości obiektu, w powiązaniu, z którymi są realizowane.

.

§ 14

Ogólne zasady zagospodarowania terenu:

1. Zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób nie kolidujący z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. W przypadku wystąpienia kolizji sieci lub istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z elementami uzbrojenia planowanej inwestycji, projekt należy uzgodnić z właściwym właścicielem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w celu ustalenia warunków usunięcia kolizji.
2. Lokalizacja budynków musi spełniać zapisy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

3. Realizację dojazdów spełniających wymagania dróg pożarowych realizować należy, zgodnie z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

4. W granicach obszaru objętego zmianą planu **dopuszcza się**:
   a) prowadzenie sieci poza terenami wskazanymi, pod warunkiem, że jest to niezbędne dla obsługi ustalonych planem terenów i spełnia wymogi przepisów szczególnych,
   b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w rysunku planu, jeżeli są one niezbędne dla obsługi objętego planem obszaru, a nie były zidentyfikowane na etapie sporządzenia planu,
   c) lokalizowanie: infrastruktury technicznej, wszelkich obiektów budowlanych (w tym reklam oraz nośników reklamowych) musi odbywać się poza terenem ograniczonym liniami rozgraniczającymi dróg oraz w odległościach zgodnych z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych
   d) lokalizację urządzeń zmniejszających uciążliwości powstałe w wyniku ruchu drogowego,
   e) w szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwość zmniejszenia odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni wyłącznie pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi, wydanej przed: uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłoszeniem budowy, wykonywaniem robót budowlanych oraz udokumentowania przez inwestora, iż w projektowanym budynku będą spełnione warunki w zakresie ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi, lub określone w przepisach szczególnych.
   f) korektę podziałów wewnętrznych oznaczonych w rysunku planu linią przerywaną całego terenu wyznaczonego linią rozgraniczającą lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych, nienaruszania interesów osób trzecich oraz uzgodnienia z odpowiednim zarządcą drogi obszarów: znajdujących się w zasięgu oddziaływania i przylegających do dróg publicznych,
   g) w uzasadnionych przypadkach gdy nie utrudnia to zagospodarowania działki sąsiedniej możliwe jest sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu przepisów ppoż.

5. W granicach obszaru objętego zmianą planu **wyklucza się**:
   1) budowę zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w granicach administracyjnych miast i zwartej zabudowy wsi.

2) możliwość lokalizacji inwestycji, których uciążliwość wykracza poza granice posiadanych posesji,
3) prowadzenie prac niwelacyjnych i nadsypywanie terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, a także radykalnie zmieniających naturalnie uformowaną rzeźbę terenu,
4) budowę zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w granicach administracyjnych miasta,
5) Wszelkie planowane obiekty, na przedmiotowym terenie o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwolenie na budowę, zgłaszaniu za pośrednictwem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Lublinie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP (Dz. U. z 2003 r. Nr 130, poz. 1193 z późn. zm.).

§ 15

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) obowiązek wyposażenia nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów, zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania porządku i czystości w gminie;
2) wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb gminy tereny składowania, przeróbki lub spalania śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16

Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożenia powodzią i tereny osuwiskowe.

§ 17

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

1. Tereny objęte zmianą planu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnego z planem.
2. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem:
   1/ obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania z zakazem rozbudowy istniejących obiektów o funkcji sprzecznej z przewidzianą planem;
   2/ dopuszcza się możliwość remontów istniejących obiektów w celu poprawy stanu technicznego obiektu;
   3/ dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych trwale z gruntem o charakterze przenośnym, z wyjątkiem przypadków określonych w ustaleniach planu

ROZDZIAŁ 3
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
dla wyszczególnionych funkcji terenu

§ 18

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - JEDNORODZINNEJ – MN

IPU3MN, IIPU1MN,

1. **Podstawowe przeznaczenie terenu** –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa (w zależności od wielkości działki),

b) ustala się minimalną wielkość nowo-wydzielonej działki budowlanej:

– w zabudowie wolnostojącej – 900m^{2,}

– w zabudowie bliźniaczej – 500m^2,

– w zabudowie szeregowej – 300 m^2,

przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,

c) budynki w zabudowie szeregowej i bliźniaczej powinny mieć spójną formę architektoniczną poszczególnych zespołów,

d) realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,

e) wielkość powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki, dla działek z funkcją usługową 50%,

f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki,

g) minimalną szerokość frontu działki budowlanej zabudowy:
– wolnostojącej – ustala się na 18m,
– bliźniaczej – ustala się na 14m,
– szeregowej – ustala się na 7,2m,

h) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,

i) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,

j) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,

k) obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),

l) maksymalny procent spadku dachu do 45^{O},

ł) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub $20m^2$ pow. usługowej), w granicach własności,

m) zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodna z ustaleniami niniejszego planu,

n) powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, a także przy projektowaniu obiektów usługowych.

3. Dopuszcza się:

a) przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),

b) uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (garaże, miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

c) realizację garaży i innych pomieszczeń gospodarczych, jako integralną część budynku mieszkalnego,

d) uzupełnienie funkcji mieszkaniowej o funkcje usługowe – do 30% wielkości programu podstawowego - poprzez:

– wprowadzenie nieuciążliwych usług do budynku mieszkalnego i zmianę sposobu użytkowania jego części lub całości,

– realizację nieuciążliwych obiektów usługowych wolnostojących w granicach istniejących własności pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje to obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich,

d) przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych

4. **Wyklucza się** prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **MN** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 19

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - MIESZANEJ – MM

IPU 2 MM,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej o mieszanej strukturze oraz usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) w wyznaczonej strefie zabudowy kubaturowej przewiduje się możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych oraz usługowych – zgodnie z rysunkiem planu,

b) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa (w zależności od wielkości działki),

c) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej:

– w zabudowie wolnostojącej – 900m^{2,}

– w zabudowie bliźniaczej – 500m^2,

– w zabudowie szeregowej – 300 m^2,

przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,

d) budynki w zabudowie szeregowej i bliźniaczej powinny mieć spójną formę architektoniczną poszczególnych zespołów,

e) realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,

f) wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki, dla działek z funkcją usługową 55%,

g) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki,

h) minimalną szerokość frontu działki budowlanej zabudowy:

– wolnostojącej – ustala się na 18m,

– bliźniaczej – ustala się na 14m,

– szeregowej – ustala się na 7,2m,

i) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,

j) dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej ustala się spójną formą architektoniczną poszczególnych zespołów,

k) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,

l) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych:

– jednorodzinnych na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,

– wielorodzinnych do IV kondygnacji z możliwością zaprojektowania elementów dominujących przestrzennie – jeżeli jest to uzasadnione przyjętą koncepcją architektoniczną kompozycji zespołu,

ł) obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),

m) maksymalny procent spadku dachu do 45^{O},

n) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub $20m^2$ pow. usługowej), w granicach własności. W zabudowie wielorodzinnej z maksymalnym wykorzystaniem realizacji garaży podziemnych,

o) zapewnienie w zabudowie wielorodzinnej terenów zieleni ogólnodostępnej w ilości minimum $10m^2$ na jednego mieszkańca, z możliwością realizacji placów zabaw

dla dzieci oraz zespołu boisk i urządzeń rekreacyjno-sportowych dla dzieci starszych, przy czym całkowita powierzchnia terenów zieleni w granicach wyznaczonego terenu, powinna stanowić nie mniej niż 50% wskaźnika podstawowego.

p) zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania,

r) powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, a także przy projektowaniu obiektów usługowych.

3. Dopuszcza się:

a) przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),

b) uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (garaże, miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

c) w zabudowie jednorodzinnej realizację garaży i innych pomieszczeń gospodarczych, jako integralną część budynku mieszkalnego,

d) uzupełnienie funkcji mieszkaniowej w zabudowie jedno i wielorodzinnej o funkcje usługowe poprzez:

– wprowadzenie nieuciążliwych usług do budynku mieszkalnego i zmianę sposobu użytkowania jego części lub całości,

– realizację nieuciążliwych obiektów usługowych wolnostojących w granicach istniejących własności pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje to obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich,

e) przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, przy czym maksymalna powierzchnia zainwestowania nie powinna przekraczać 30% całkowitej powierzchni działki.

4. **Wyklucza się:**

a) wtórny podział działek,

b) prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich,

5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **MM** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 20

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ UZUPEŁNIENIA FUNKCJĄ USŁUGOWĄ – MN/U

IIIPU1MN/U

1. **Podstawowe przeznaczenie terenu** –budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługi komercyjne
2. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   a) program mieszkaniowy i usługowy może być realizowany samodzielnie lub równocześnie.
      – **MN/U** – oznacza, że funkcja mieszkaniowa może być realizowana samodzielnie lub uzupełnienia programem usługowym do 45% powierzchni ogólnej obiektów.
   b) ustala się minimalną wielkość działki na 900m^2, przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
   c) minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
   d) realizacja nowych obiektów budowlanych w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
   e) forma zabudowy – wolnostojąca,
   f) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
   g) całkowita wysokość budynku przy najniżej położonym wejściu do budynku: mieszkalnego – 12,0 m, usługowego – 9,0 m,
   h) obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
   i) maksymalny procent spadku dachu do 45^O,
   j) wielkość powierzchni zabudowy do 50%,
   k) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20%,
   l) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub 20m^2 pow. usługowej), jak również placu manewrowego dla przewidywanego transportu samochodowego,

ł) zabudowa istniejąca do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

m) dla inwestycji usługowych mogących powodować potencjalne zagrożenia dla otoczenia, niezbędne jest wykonanie w zakresie określonym przez przepisy szczególne, oceny oddziaływania na środowisko.

n) powyższe zasady obowiązują również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków.

3. **Dopuszcza się:**
   a) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z podstawową funkcją terenu,
   b) możliwość uzupełnienia i przekształcania funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodne z przepisami prawa budowlanego, rodzaj działalności dla budynków i osób w nich przebywających nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych oraz nie spowoduje obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich. Zasięg zagrożeń i uciążliwości należy ograniczyć do granic własnej posesji,
4. **Wyklucza się** prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich.
5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonym terenie **MN/U** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 21

TERENY PARKINGÓW I OBIEKTÓW OBSŁUGI MOTORYZACJI – KS

IPU 1 KS,

1. **Podstawowe przeznaczenie terenu** – tereny pod parkingi oraz obiekty usług motoryzacji i stacji paliw.
2. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**
   a) forma zabudowy – wolnostojąca,
   b) realizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,

c) wielkość powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki,

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki,

e) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy wejściu,

f) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 9m,

g) obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych) lub dachami płaskimi,

3. Dopuszcza się:

a) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,

b) wprowadzenie jako funkcji uzupełniającej terenów zieleni i placów.

4. Wyklucza się:

a) lokalizację funkcji niezwiązanych z motoryzacją.

b) wykraczanie wszelkich uciążliwości poza granice posesji.

5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **KS** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 22

TERENY USŁUG SPORTU – US

IIPU 2US,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – usługi i urządzenia sportu i rekreacji projektowane jako obiekty terenowe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) forma zabudowy wolnostojąca, projektowana wyłącznie jako obiekty sportowe, rekreacyjne towarzyszące funkcji sportu terenowego,

b) realizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,

c) na w/w terenie ustala się przeznaczenie min. 30% terenu pod zieleń urządzoną,

d) program sportowo-rekreacyjny stanowić może do 65% programu zagospodarowania,

e) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 7,0 m,

f) wysokość budynków do II kondygnacji,

g) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 20m^2 pow. usług sportu i rekreacji),

3**. Dopuszcza się:**

a) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników

b) realizację urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową stanowiących wzbogacenie programowe obszaru.

4. **Wyklucza się:**

b) lokalizację zabudowy nie związanej z funkcją sportową i rekreacyjną.

5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **US** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 23

TERENY UPRAW ROLNYCH – R

IIIPU2R,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu –uprawy polowe, sadownicze i ogrodnicze (gruntowe).

2. Zasady zagospodarowania terenu

a) ustala się ochronę użytków rolnych i rozłogów pól zwłaszcza o najwyższej wartości gleb (klasa I-III) zachowywać w miarę możliwości odpowiednie stosunki wodne – z zachowaniem dotychczasowego sposobu ich użytkowania.

3. **Dopuszcza się:**

a) przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla prowadzenia działalności podstawowej (deszczownie, energia elektryczna itp.),

b) wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień ,

c) możliwość grodzenia w sposób ażurowy, nie zmieniający naturalnego spływu wód (bez murów cokołowych),

d) możliwość realizacji i wymiany obiektów budowlanych w istniejących siedliskach

4. **Wyklucza się:**

a) lokalizację nowego zagospodarowania kubaturowego

Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **R** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone.

ROZDZIAŁ 4
USTALENIA KOŃCOWE

§ 24

Ustala się jednolitą opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dn. 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073) w wysokości:

a) dla terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową - 15%.

b) dla terenów przewidzianych pod zabudowę usługową lub produkcyjną - 10%.

c) dla terenów przewidzianych pod komunikację, infrastrukturę techniczną, zieleń - 3%.

§ 25

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puchaczów.

§ 26

Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Karol Zabłotny

Załącznik Nr 2
do uchwały
Rady Gminy Puchaczów
z dnia .

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PUCHACZÓW
w sprawie uwag dotyczących sposobu zagospodarowania terenu,
wniesionych po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu:
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINYPUCHACZÓW DLA OBSZARÓW CENTRUM PUCHACZOWA, STAREJ WSI, TUROWOLI

WYŁOŻENIE PUBLICZNE
w dniach od 18. 07. 2018 do 08.08. 2018

Po wyłożeniu projektu zmian planu wpłynęła 1 uwaga dotycząca terenu objętego opracowaniem, którą rozpatrzono negatywnie.

1. Uwaga Nr 1

PUCHACZÓW (dz. nr 921)
Do Urzędu Gminy Puchaczów wpłynęła w terminie uwaga dotycząca następujących zagadnień:

1. wyznaczenia na części działki funkcji sportu US
2. wytrasowania drogi dojazdowej od strony południowej

Uwaga jest równocześnie wnioskiem o zmianę funkcji południowej części działki z terenów sportu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwagę tę złożyła osoba prawna .

Rozpatrując sprawę wzięto pod uwagę następujące zagadnienia:
- Przedmiotem zmiany planu była korekta granicy pomiędzy terenami sportu, a terenem zabudowy mieszkaniowej. Funkcja sportowa wprowadzona była już w obecnie obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Droga KDD-G przylegająca od południa do terenu opracowania nie jest przedmiotem zmiany planu, a więc jej usytuowanie pozostało bez zmian w stosunku do działki nr 921.
- Złożona uwaga jest w rzeczywistości nowym wnioskiem o zmianę planu z terenów sportu na teren zabudowy mieszkaniowej.

Z uwagi na powyższe uwaga nie została uwzględniona.

Przewodniczący Rady Gminy

Karol Zabłotny

Załącznik nr 3
do uchwały
Rady Gminy Puchaczów
z dnia

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PUCHACZÓW
w sprawie uchwalenia

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW DLA OBSZARÓW CENTRUM PUCHACZOWA, STAREJ WSI, TUROWOLI

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 17 pkt 5 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 t.j.) 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:

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych sąsiadujących z obszarem opracowania oraz uzbrojenia), należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy.

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków

Przewodniczący Rady Gminy

Karol Zabłotny

UZASADNIENIE

Do projektu uchwały w sprawie

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW DLA OBSZARÓW CENTRUM PUCHACZOWA, STAREJ WSI, TUROWOLI

Rada Gminy Puchaczów podjęła Uchwałę Nr XXX/194/17 z dnia 12 kwietnia 2017r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów, uchwalonego Uchwałą Nr XI/89/15 Rady Gminy Puchaczów z dnia 29 października 2015r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 2015.5494 ogłoszonym 30 grudnia 2015r.,

Na obszar objęty opracowaniem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się tereny położone w miejscowości Puchaczów Załącznik nr 1.1; Załącznik nr 1.2;

Zasadność zmiany planu

Zgodnie z Art. 32 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na wniosek Wójta Gminy Puchaczów, Rada Gminy Puchaczów podjęła uchwałę o rozpoczęciu procedury zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy. Jest to plan opracowany w roku 2015 w skali 1: 2 000, stosunkowo aktualny. Potrzeba jego zmian wynika z zaistniałych zmian w zagospodarowaniu terenu (likwidacja linii energetycznych SN) oraz z potrzeby dostosowania zasięgu poszczególnych obszarów funkcjonalnych do potrzeb i możliwości zagospodarowania (regulacje granic własności, predyspozycje terenowe)

W opracowaniu uwzględniono zgodnie z wymogami ustawowymi zagadnienia związane z: :

1. Zachowaniem ładu przestrzennego – poprzez zastosowanie zapisów planu jednolitych ze sposobem kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych funkcji na terenie całości gminy.
2. Poszanowaniem walorów krajobrazowych wskazanych do zachowania i ochrony zarówno w studium jak i innych opracowaniach stanowiących podstawę opracowania zmian planu. Tereny objęte zmianami planu położone są w strefie ochrony układu urbanistycznego miejscowości Puchaczów oraz w strefie ochrony archeologicznej Centrum Puchaczowa.

3. Wprowadzone zmiany planu skoordynowano z realizowanym rozwojem infrastruktury technicznej na terenie gminy, co zagwarantuje racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska naturalnego, a szczególnie wodami.
4. Tereny objęte opracowaniem nie wymagają uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zaangażowanie dotychczasowych gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Większość z zaprojektowanych terenów znajduje się w obszarze zurbanizowanym i uzyskała zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej w oparciu o wcześniejsze opracowania planistyczne, a obecnie ma miejsce jedynie zmiana ich funkcji lub tekstowych ustaleń planu.
5. Na terenie opracowania brak terenów prawnie chronionych z punktu widzenia ochrony przyrody i krajobrazu.
6. Tereny objęte zmianami planu dostępne są komunikacyjnie z istniejących dróg i nie wymagają dodatkowych dużych inwestycji drogowych ze strony gminy.

Zasadność dokonania zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów potwierdzona została Uchwałą Rady Gminy Puchaczów w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, Nr XXI/143/2016 z dnia 15 lipca 2016, którą Rada Gminy podjęła w wyniku przeprowadzonej zgodnie z Art. 32 pkt 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oceny aktualności studium i planów miejscowych, dając tym samym podstawę do uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów centrum Puchaczowa i Starej Wsi.

Zakres zmian

Zakres wprowadzanych zmian planu nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Puchaczów Nr IV/36/14 z dnia 30 grudnia 2014r. oraz Uchwałą Rady Gminy Puchaczów w sprawie aktualności studium w planów miejscowych NR XXI/143/2016 z dnia 15 lipca 2016r.

Tereny objęte zmianą planu stanowią w większości działki prywatne. Własnością gminy i skarbu państwa są tereny parkingu i łąk przewidzianych pod funkcje sportową oraz sąsiadujących z nimi dróg .

Zakres zmian ma na celu jak najracjonalniejsze wykorzystanie terenów budowlanych w gminie .

Wpływ zmian na budżet gminy

Biorąc pod uwagę opisany powyżej zakres zmian planu stwierdza się, że zmiany sposobu zagospodarowania na terenach działek prywatnych nie spowodują znacznego obciążenia budżetu gminy tym bardziej, że nie pociąga on za sobą potrzeby realizacji nowych ciągów dróg a jedynie modernizację układu istniejącego. Zaprojektowane tereny jako wynikające z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględniane były w gminnych programach budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w planie i stanowiących zadania własne gminy przygotowane na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu – stanowi Załącznik nr 3 do uchwały w sprawie niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów

Tok formalno - prawny

Tok formalno prawny opracowania zmian planu przeprowadzony został zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 poz. 1945). Projekt zmian planu posiada wszystkie niezbędne uzgodnienia formalne. Odbyło się 1 wyłożenie projektu zmian planu do publicznego wglądu w dniach od 18 lipca 2018 do 08 sierpnia 2018.

Dyskusja publiczna odbyła się w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w dniu 26 lipca 2018

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Puchaczów o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych w trakcie całej procedury planistycznej do projektu zmian planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów centrum Puchaczowa, Starej Wsi i Turowoli.

Projekt zmian planu spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy do uchwalenia

Wójt Gminy Puchaczów

Adam Grzesiuk