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 XII/83/19

RADY GMINY PUCHACZÓW

Z DNIA 19 sierpnia 2019

Ogłoszony:
DZ. URZ. WOJ. LUB

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

ETAP II

W Ó J T G M I N Y P U C H A C Z Ó W

PUCHACZÓW **sierpień** **2019 r.**

ZESPÓŁ AUTORSKI

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów
dla obszarów: centrum Puchaczowa, Starej Wsi, Turowoli – etap II
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. Ewelina Maliborska
mgr inż. Dariusz Habdas
mgr Jacek Kaptur

U C H W A Ł A N R XII/83/19
R A D Y G M I N Y
P U C H A C Z Ó W
z dnia 19 sierpnia 2019

W SPRAWIE

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW

DLA OBSZARÓW CENTRUM PUCHACZOWA, STAREJ WSI, TUROWOLI Z WYŁACZENIEM DZIAŁEK 1131/1 ORAZ 1131/2 POŁOŻONYCH W PUCHACZOWIE

ETAP II

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 201 poz. 506), 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 t.j.) oraz Uchwały Rady Gminy Puchaczów: Nr XVII/107/12 z dnia 28 marca 2012r., Nr XXXIV/229/13 z dnia 28 czerwca 2013r. oraz Nr XXXV/232/13 z dnia 09 sierpnia 2013r. zmienionych Uchwałą Nr VII/55/15 z dnia 30 kwietnia 2015, w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów, uchwalonego Uchwałą Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 13 poz. 788 z dnia 05 lutego 2003r., po stwierdzeniu, że zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Puchaczów Nr IV/36/14 z dnia 30 grudnia 2014r. Rada Gminy Puchaczów uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów, uchwalonego Uchwałą Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002r. oraz rysunków planu stanowiących załączniki graficzne do niniejszej Uchwały, publikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 13 poz. 788 z dnia 05 lutego 2003r., zwaną dalej planem.
2. Traci ważność miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów, uchwalony Uchwałą Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 13 poz. 788 z dnia 05 lutego 2003r. w zakresie:
   1) rysunku planu dla obszarów oznaczonych w załącznikach graficznych nr 1.1. , 1.2., i 1.3.;
   2) ustaleń zawartych w Uchwale Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002r. dla objętych niniejszą uchwałą terenów oznaczonych na załącznikach graficznych wymienionych w punkcie 1) .

§ 2

Zmianą planu objęto obszar, w obrębie którego, tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono np.: **IV PU 10RM**

IV - numer obszaru objętego zmiana planu
PU – symbol miejscowości (Puchaczów)
10 – numer kolejny terenu w danym obszarze
RM – funkcja terenu

§ 3

1. Ustalenia planu wyrażone zostają w postaci niniejszej uchwały oraz rysunków zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów – w skali 1:2000 – jako załączniki Nr 1.1., 1.2., 1.3. 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 MIESZKANIOWEJ
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY NA TERENACH AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG
- **R** - TERENY UPRAW ROLNYCH
- **RM** - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- **RU/RM** - TERENY USŁUG OBSŁUGI ROLNICTWA I HODOWLI W POŁĄCZENIU Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ
- **MN** - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- **U** - TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
- **ZC** - TERENY CMENTARZY
- **P/U** - TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ W TYM USŁUG
- **ZŁ** - TERENY ZIELENI ŁĄKOWEJ
- **WS** - TERENY WÓD OTWARTYCH
- STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA
- PROGNOZOWANE OSIADANIE W LATACH 2009-2025
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- OBIEKTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO

- **KDZ-P** - DROGA ZBIORCZA POWIATOWA
- **KDD-G** - DROGA GMINNA
- **KD-W** - DROGA WEWNĘTRZNA
- LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

 - STREFA PROGNOZOWANYCH ZALEWISK

§ 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) **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 60% 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 45 % 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 ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia określa najmniejsza dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, a w przypadku dróg najmniejszą dopuszczalną odległość od krawędzi jezdni, z wyłączeniem zewnętrznych schodów, pochylni, ramp wejściowych, tarasów, werand i podcieni, a także : wykuszy, balkonów, loggi, ryzalitów, gzymsów, okapów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia dachów, wykraczających poza obrys przedmiotowej linii, zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Linia nie dotyczy obiektów

i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

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) **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 rozumieć zgodnie z ich słownikowym znaczeniem w przepisach odrębnych.

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

§ 6

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru powinno odbywać się z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska i z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposoby zagospodarowania terenu:
   1) poprzez określenie w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały:
      a) maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy,
      b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,

c) minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy

d) maksymalnej wysokości zabudowy w metrach i kondygnacjach,

e) rodzaju i spadku dachu,

2) dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu, w tym położonej poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się remonty i przebudowy pod warunkiem zachowania dotychczasowych parametrów technicznych i formy zabudowy istniejących budynków;

3) dla istniejącej zabudowy spełniającej ustalenia planu remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy odbywać się muszą na warunkach określonych w niniejszym planie miejscowym;

4) na całym obszarze objętym zmianami planu dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych poza liniami zabudowy, jeżeli ich realizacja nie koliduje z zagospodarowaniem dopuszczonym planem przy czym ustala się iż realizacja wiat garażowych lub magazynowych musi odbywać się w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy;

5) na całym obszarze objętym zmianami planu miejscowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej . Zabudowę realizować można w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, w przypadku, gdy szerokość frontu działki budowlanej jest mniejsza niż 18 m,(z zachowaniem przepisów odrębnych) ;

6) ustala się dla każdej działki budowlanej realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojść, dojazdów, miejsc postojowych, miejsc na odpady oraz wiat, altan i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi oraz lokalizację urządzeń służących ochronie środowiska pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

7) dachy:

a) na budynkach mieszkalnych obowiązują dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30^0 do 45^0 przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

b) na budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych jednokondygnacyjnych dopuszcza się dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45^0, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek. Możliwe jest również stosowanie na budynkach usługowych dachów płaskich.

c) pokrycie dachów stromych ustala się z dachówki ceramicznej, blacho dachówki lub dachówki betonowej w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej lub z innych materiałów w kolorach brązowym , szarym lub grafitowym.

d) powyższe ustalenia nie obowiązują w przypadku, kiedy ustalenia szczegółowe dotyczące danego terenu zawarte w Rozdziale II mówią inaczej.

8) Wszelkie planowane na terenie opracowania obiekty o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu przez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Lublinie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SzRP

9) 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 drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego nr 82 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) 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.

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,

§ 7

TERENY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO I WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

1. **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**.
   Na terenie objętym opracowaniem brak inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym
2. **Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym** które ujęto w planie są :
   1) Drogi publiczne:
      a) klasy zbiorczej oznaczone KDZ
      b) klasy dojazdowej oznaczone KDD
      c) drogi wewnętrzne KDW
   2) Urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków i unieszkodliwiania odpadów
3. **Przestrzeniami publicznymi** w granicach planu są tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, dojazdowej oraz drogi wewnętrzne. Urządzanie tych przestrzeni uwzględniać musi dostępność tych miejsc i przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych i osób starszych. Ustala się ich kształtowanie zgodnie z następującymi zasadami:
   a) chodniki, aleje piesze, oraz inne powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszych powinny posiadać nawierzchnię równą, nie-śliską, twardą i stabilną;
   b) na przejściach dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) na całej szerokości przejścia oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni. Przejścia z sygnalizacją świetlną powinny być wyposażone również w sygnalizację dźwiękową. Na chodnikach przy przejściach dla pieszych należy stosować pas nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku

§ 8

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU :

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu :

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 MN dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) dla terenów oznaczonych symbolem RM i RU/RM dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
   c) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. 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.
4. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.
5. Na obszarze objętym planem brak obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu Art. 135 Ustawy Prawo Ochrony Środowiska.
6. 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.
7. Wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie oddziaływania elektroenergetycznego linii średniego napięcia zaznaczonej na rysunku planu.
8. Ustanawia się **Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH)** jako ekologicznie aktywny i ciągły przestrzennie układ przyrodniczy, którego celem jest ochrona terenów o wysokich walorach przyrodniczych przed zmianą sposobu ich użytkowania oraz zapewnienie właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody.

1) Na terenie objętym planem znajduje się fragment systemu ESOCH na terenie przyległym do kanału Wieprz - Krzna .
2) Na terenie objętym ESOCH wprowadza się następujące zakazy:
   a) lokalizowania wszelkich nowych form zabudowy kubaturowej w tym również zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem wyznaczonych w planie,
   b) lokalizowania kopalni surowców mineralnych, stacji benzynowych i parkingów,
   c) odprowadzania ścieków do gruntu,
   d) zmiany ukształtowania rzeźby terenu oraz tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi dolin, z wyłączeniem służących ochronie powodziowej,
   e) lokalizowania wszelkiego rodzaju składowisk odpadów i wylewisk nieczystości.
3) Zasady gospodarowania na obszarze objętym systemem podporządkowuje się funkcjom dla których został on ustanowiony tzn. funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska. Za funkcję uzupełniającą dopuszcza się rekreację realizowaną w formie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz gospodarkę leśną.
      a) Na obszarze ESOCH preferuje się wszelkie formy wzbogacania ekologicznego poprzez nasadzenia różnych form zieleni w tym zwłaszcza zadrzewienia, które należy realizować w systemie gniazdowym w taki sposób, aby nie utrudniały one przewietrzania.
      b) Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się rekreację realizowaną w formie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz gospodarkę leśną.

§ 9

Na terenie funkcjonalnego obszaru górniczego wprowadza się strefę pod nazwą TEREN GÓRNICZY w której przyjmuje się następujące uwarunkowania wynikające ze specyfiki i technologii wydobycia:

1. Zgodnie z art. 53 Ustawy: prawo geologiczne i górnicze z dnia 9 czerwca 2011 (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126) 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. Podstawowym warunkiem działalności górniczej jest minimalizacja konfliktów bezpośrednich pomiędzy eksploatacją węgla a **środowiskiem przyrodniczym** terenu

górniczego oraz konfliktów pośrednich, tj. oddziaływania kopalni na obszary sąsiednie, w tym szczególnie obszary chronione (Pojezierze Łęczyńskie, Poleski Park Narodowy i inne).

3. Uznaje się, że głównym problemem warunkującym skuteczność działań ochronnych (proekologicznych) w terenie górniczym jest utrzymanie obecnego poziomu wód gruntowych oraz w miarę możliwości ograniczenia zmian zasięgu wododziałów, co ma kluczowe znaczenie dla zachowania optymalnych stosunków wodnych w obszarze opracowania oraz na terenach otaczających - zwłaszcza Pojezierzu Łęczyńskim. W związku z tym akceptuje się przyjęte w planie zasady:
   – nieodprowadzania wód gruntowych wypełniających niecki osiadań - utrzymanie ich naturalnego poziomu (traktując powstające zbiorniki jako osłonę hydrograficzną dla obszaru Pojezierza Łęczyńskiego i Poleskiego Parku Narodowego).
   – wykorzystania powstających zbiorników wodnych jako elementów ekosystemów wodno-torfowiskowych obszaru, a zarazem jako – obiektów rekreacyjnych i gospodarki rybackiej, w zależności od szczegółowej kwalifikacji.
   – minimalizacji powierzchni terenów wypadających z produkcji rolnej na skutek podtopienia przez ich - w miarę możności - rekultywację gruntową oraz odwodnienie poprzez poprawę systemu melioracyjnego (zwłaszcza wsi Bogdanka) w celu uniknięcia zabagnień. Dotyczy to terenów w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.
4. Dla terenu przez który przepływa kanał Wieprz-Krzna prognozowana jest I kategoria wpływów eksploatacji górniczej.
   Przyjmuje się zasadę ochrony kanału Wieprz-Krzna na odcinkach ewentualnych obniżeń terenu przez podwyższanie obwałowań kanału oraz nie obejmowanie ochroną doprowadzalnika Bogdanka – Wola Wereszczyńska.
5. Zakłada się konieczność ochrony przed perspektywiczną degradacją istniejących kompleksów leśnych na terenie górniczym, walorów doliny Świnki oraz wsi wyznaczonych w planie do adaptacji i rozwoju.
6. Dla ograniczenia dysharmonii z krajobrazem hałdy skały płonnej przyjmuje się zasadę kontynuacji zwałowania w rejonie zwałowiska istniejącego, rozszerzonego odpowiednio do potrzeb. Wysokość zwałowiska jest uzależniona głównie od jego ukształtowania, które powinno zapewniać odpowiednie wpisanie w krajobraz obszaru, nie stanowić agresywnej geometrycznej formy lecz imitować naturalne wzniesienie z zagłębieniami i zboczami nachylonymi pod różnymi kątami. Powinno ono także umożliwiać przystosowanie zwałowiska do rekultywacji gwarantującej jego sukcesywne wykorzystanie na potrzeby

rekreacyjne (ośrodek rekreacji letniej i zimowej). Nadwyżki skały mogą być wykorzystane do likwidacji wyrobisk powierzchniowych w obszarze lub składowane poza terenem górniczym.

7. Zakłada się poprawę stanu sanitarnego atmosfery poprzez ograniczenie emisji pyłów i gazów z ciepłowni KWK Bogdanka i palenisk indywidualnych budynków obszaru (gazyfikacja).
8. Należy objąć rekultywacją wodną obszary zalewisk i rozwijać w nich gospodarkę rybacką. Zobowiązuje się Kopalnię do wprowadzenia tej funkcji w zalewiskach poprzez formowanie ogroblowań, regulowanych odpływów itp. Na terenach za rekultywację których odpowiada kopalnia.
9. Na terenach, w których poziomy wód gruntowych ukształtują się w ciągu okresu wegetacji w granicach 0,40 do 1,00 m zaleca się wprowadzanie użytkowania przemiennego lub łąkowo-pastwiskowego z głównym kierunkiem hodowlanym. Obszary o wyższym poziomie wód gruntowych uznaje się za nieprzydatne do produkcji rolniczej. Należy prowadzić obserwację poziomu wód gruntowych na gruntach ornych i użytkach zielonych.
10. Przyjmuje się, że dominującym kierunkiem **działalności gospodarczej** na terenie obszaru funkcjonalnego jest eksploatacja i przetwarzanie węgla kamiennego.
11. Zdolności wydobywczo – przetwórcze kopalni i przemysłu towarzyszącego wraz z rezerwami terenu zapewniają: wyznaczone w planie zgrupowania przemysłowo-składowe w Bogdance o funkcjach powierzchni głównej (zjazdowo-wydobywczej, wentylacyjnej, odstawy i sprzedaży węgla, jego przeróbki mechanicznej, obsługi procesów produkcyjnych) oraz w Nadrybiu o funkcjach powierzchni pomocniczej (zjazdowo – materiałowo – wentylacyjnej i zaplecza socjalnego pracującej tam załogi).
12. Plan nie przewiduje rozwoju przemysłu o dużej skali produkcji, niezwiązanego z górnictwem węglowym.
13. Na potrzeby drobnej przedsiębiorczości niezależnej wobec górnictwa, której rozwój jest pożądany dla zachowania lokalnej równowagi rynkowej i zatrudnienia należy zapewnić rezerwy terenów przemysłowych. Sugeruje się dyslokację tej funkcji poza obszar terenu górniczego.
14. Plan dostosowuje rozwój **osadnictwa** do prognozowanych skutków szkód górniczych. Jest ono wykluczone na obszarach prognozowanych zalewisk i zabagnień terenu.
15. Na terenie górniczym nowe budynki mogą być realizowane – w ramach wyznaczonych terenów osadniczych – tylko pod warunkiem stosowania profilaktycznych zabezpieczeń na wpływy eksploatacji górniczej w uzgodnieniu z Okręgowym Urzędem Górniczym.

W szczególności budynki te powinny być realizowane jako płytko posadowione, co oznacza umieszczenie ławy fundamentowej minimalnie poniżej strefy przemarzania gruntu, w stosunku do poziomu terenu istniejącego lub projektowanego do odpowiedniego ukształtowania wokół realizowanego budynku, przez nadsypanie, a także niepodpiwniczone.

16. W istniejących gospodarstwach, także rozproszonych na terenach upraw polowych (nie wyznaczonych w planie jako treny zabudowy zagrodowej) dopuszcza się remonty budynków mieszkalnych i gospodarczych lub ich rozbudowę oraz budowę nowych obiektów gospodarczych, uzasadnionymi potrzebami gospodarstwa rolniczego.
17. Rekreację uważa się za wiodącą, rozwojową funkcję terenu, która następując po górnictwie, pozytywnie wykorzysta zrewaloryzowane uprzednio tereny szkód.
18. Za formę docelowego rekreacyjnego wykorzystania terenów po górniczych uznaje się rekultywację wodną, umożliwiającą wypoczynkowe korzystanie z zalewów, ich obrzeży i usług towarzyszących oraz formowanie i rekultywację hałd z dostosowaniem do uprawiania sportów i rekreacji.
19. Obszar planu obejmuje dwa podsystemy **komunikacyjne**: drogowy i kolejowy, z których kolej jest przeznaczona wyłącznie do obsługi przemysłu wydobywczego KWK „Bogdanka”
20. Przewiduje się budowę uzupełniających fragmentów dróg gminnych i zakładowych. W rejonach prognozowanych osiadań gruntu zaleca się stosowanie lekkich, niekosztownych konstrukcji drogowych.
21. Zakłada się utrzymanie zasady zasilania obszaru w energię elektryczną za pomocą linii napowietrznych średniego napięcia łączących główne punkty zasilania. Zasada ta nie dotyczy obiektów przemysłu wydobywczego, zasilanych z własnych głównych stacji transformatorowo-rozdzielczych.
22. Przyjmuje się kontynuację dotychczasowego sposobu zapewnienia telefonicznej łączności obszaru przy pomocy napowietrznych linii telefonicznych. Adaptuje się dalekosiężną, telekomunikacyjną linię kablową, biegnącą z CA KWK Bogdanka wzdłuż drogi w kierunku Puchaczowa.
23. Wprowadza się zakaz lokalizacji trwałych form zabudowy kubaturowej w tym zwłaszcza zabudowy mieszkaniowej na terenach prognozowanych zalewisk.
24. Wszelkie inwestycje prowadzone na obszarze górniczym „Puchaczów IV” wymagają uzgodnień z Okręgowym Urzędem Górniczym w Lublinie.

§ 11

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

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) cmentarz parafialny, I poł. XIX w.

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

3. Stanowiska archeologiczne

1) Obejmuje określone na rysunku planu obszary na których są zlokalizowane stanowiska archeologiczne, zaewidencjonowane podczas badań AZP do których należą punkty osadnicze – ślady pradziejowego i średniowiecznego osadnictwa
2) W obszarze stref stanowisk AZP 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.

§ 12

TERENY ZAMKNIĘTE

Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte

§13

ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1. W granicach obszarów objętych niniejszym planem nie wskazuje się obszarów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. 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.

§14

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ TERENU.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy obsługi komunikacyjnej:
   1) powiązania ponadlokalne w stosunku do obszaru planu zapewnią drogi publiczne klasy zbiorczej (KDZ),
   2) drogi publiczne klasy dojazdowej (KDD) stanowią system powiązań lokalnych obsługujących przyległe zagospodarowanie**.**

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

   1) dla terenów usług:

      a) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 38 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynków;

      b) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu sportu, rekreacji, oświaty, zdrowia nie mniej niż 15 i nie więcej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;

   2) dla terenów mieszkaniowych,

      a) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnych ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca garażowego lub miejsca do parkowania na każdej działce, jednak nie mniej niż: -1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

   3) dla pozostałych funkcji usługowych, produkcyjnych i w przypadkach nieokreślonych wyżej – ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z konkretną funkcją.

   4) dodatkowo minimum 5% miejsc parkingowych przewidzieć należy dla samochodów posiadających kartę parkingową.

§ 15

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej na rezerwach terenu w liniach regulacyjnych istniejących i projektowanych dróg, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych. Nie dotyczy to sąsiedztwa 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.
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.
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 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:

Do czasu wybudowania gminnego systemu kanalizacji deszczowej plan dopuszcza powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu po ich wstępnym oczyszczeniu.

4. Zaopatrzenie w ciepło:

1) Plan dopuszcza zaopatrzenie w ciepło z: lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych, których oddziaływanie na środowisko spełniać będzie wymagania obowiązujących przepisów szczególnych oraz z odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł ciepła.
2) Dla poprawy standardów obsługi cieplnej istniejącej i projektowanej zabudowy w planie zabezpiecza się możliwość adaptacji i rozbudowy sieci przesyłowych gazu ziemnego.

3) Zaleca się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, przy użyciu pomp ciepła, instalacji wiatrowej oraz instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi usytuowanymi na własnej działce budowlanej o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii.

5. Zaopatrzenie w gaz: 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) 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.

6) 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.
7) Elektroenergetyczne urządzenia liniowe należy przewidywać 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.

   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.
8) Przy zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy, należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych.
9) 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,
10) 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.

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.

§ 16

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.

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

Na terenach przyległych do wód otwartych obowiązują zasady gospodarowania zgodne z Ustawą Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 (Dz. U.z 23 sierpnia 2017 poz. 1566)

ROZDZIAŁ 3
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
dla wyszczególnionych funkcji terenu

§ 21

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - JEDNORODZINNEJ – MN

IISW7MN, IVPU1MN

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)wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0.6,
- minimalny – 0.1.

m) 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,

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

o) 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 poprzez:

- wprowadzenie nieuciążliwych usług do budynku mieszkalnego i zmianę sposobu użytkowania jego części (do 30% powierzchni całkowitej)
- realizację nieuciążliwych obiektów usługowych wolnostojących w granicach istniejących własności (do 30% powierzchni całkowitej programu) 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 50% całkowitej powierzchni działki.

4) stosowanie dachów płaskich, ale wysokość budynku nie może wówczas przekroczyć 2 kondygnacji

4. **Wyklucza się** prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich,
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.

§ 22

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ UZUPEŁNIENIA ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ U/MN, ORAZ TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ UZUPEŁNIENIA FUNKCJĄ USŁUGOWĄ – MN/U

IISW1MN/U, IISW4MN/U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usług komercyjnych i budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) program mieszkaniowy i usługowy może być realizowany samodzielnie lub równocześnie. Pierwszy symbol oznacza program preferowany ustaleniami planu,

– **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) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0.8,

b) minimalny – 0.1,

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), jak również placu manewrowego dla przewidywanego transportu samochodowego,

m) 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,

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

o) 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) stosowanie dachów płaskich, ale wysokość budynku nie może wówczas przekroczyć 2 kondygnacji

c) 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, oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej.

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

§ 23

TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ - RM

IISW2RM, IISW3RM, IISW5RM, IISW6RM, IISW8RM, IIISW1RM, IIISW2RM, IIISW3RM

IVPU6RM, IVPU7RM, IVPU10RM

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1500m^2 (-15%), przy czym podziały działek 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,

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

c) minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,

d) wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,

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

g) maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12,0 m,

h) forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,

i) pokrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),

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

k) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0.6,
- minimalny – 0.1,

k) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie) oraz placu manewrowego dla przewidywanego transportu rolniczego, w granicach własnych posesji,

l) 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) doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),

c) wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,

d) realizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarstw ogrodniczych (szklarnie, urządzenia techniczne, pomieszczenia składowe),

e) indywidualne ujęcia wody

g) lokalizację na terenie działek zagrodowych usług nieuciążliwych, służących obsłudze produkcji rolnej, wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych (pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego) lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą o powierzchni nie przekraczającej 45 % zabudowy gospodarczej służącej produkcji rolnej.

h) dopuszcza się stosowanie na obiektach dachów płaskich lub innych przy zachowaniu limitu wysokości obiektu

4. **Wyklucza się**:

a) lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska,

b) lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

5. Uwzględnia się okresowy regres przydatności obszaru do rozwoju funkcji rekreacyjnej wywołany ujemnymi skutkami działalności górniczej. Dotyczy to również obrzeży terenu górniczego oraz pośrednio doliny rzeki Świnki. Na wypadek wystąpienia w tych rejonach popytu na usługi rekreacyjne zakłada się możliwość uzupełnienia osadnictwa wiejskiego o funkcje letniskowe – agroturystyczne,

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

§ 24

TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH - U

IVPU3U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – teren zabudowy pod obiekty usług: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, turystyki, usług finansowych, usług bytowych i innych usług komercyjnych,.

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,

d) wielkość powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni działki,

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

g) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12,0 m, a maksymalną wysokość budynków ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,

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

i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 1,2,
- minimalny – 0.1,

j) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / 20m^2 pow. usługowej) oraz placu manewrowego dla przewidywanego transportu samochodowego, w granicach własnych posesji, lub terenach przyległych,

k) powyższe zasady powinny być stosowane również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków.

l) na terenie w strefie ochronnej wokół cmentarza oznaczonej na rysunku planu zakazuje się lokalizowania nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz studzien i źródeł służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze,

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) stosowanie dachów płaskich dla dużych obiektów usługowych,

c) wprowadzenie jako funkcji uzupełniającej usług publicznych oraz terenów zieleni i placów.

4. **Wyklucza się:**

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej, a także ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej obiektów spalarni zwłok.

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

§ 25

TERENY AKTYWNOSCI GSPODARCZEJ, W TYM PRZEMYSŁU i USŁUG – P/U IPU1P/U, IVPU2P/U,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – obiekty przemysłowe, produkcyjne, urządzenia produkcji budowlanej, bazy i zaplecza techniczne obiektów usługowych, tereny działalności usługowej, a także wszelkiego typu składowanie i magazynowanie.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) forma zabudowy – wolnostojąca,

b) zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (np. miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

c) realizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy na terenach aktywności gospodarczej i usług,

d) wielkość powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni działki,

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

g) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12,0 m,

h) maksymalną wysokość budynków ustala się na III kondygnacje nadziemne,

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

j) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 1,2,
- minimalny – 0.1,

j) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 20m^2 pow. produkcyjnej lub

usługowej), jak również placu nawrotowego dla przewidywanego transportu samochodowego w granicach własnych posesji,

k) wymóg utrzymania strefy uciążliwości obiektów w granicy własności,

l) powyższe zasady powinny być stosowane również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków.

3. Dopuszcza się:

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

b) lokalizację urządzeń służących ochronie środowiska pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,

c) stosowanie przekrycia dachami płaskimi dla dużych obiektów,

d) realizację obiektów urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą oraz inną działalnością gospodarczą.

e) możliwość przekształceń własnościowych w obszarze wyznaczonym w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przy zapewnieniu właściwej obsługi komunikacyjnej poprzez sieć dróg wewnętrznych oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

f) wewnętrzną wymianę funkcji lub przystosowania funkcji do wymagań rynku oraz tworzenia nowych form działalności z pogranicza produkcji i usług,

4. **Wyklucza się:**

a) zabudowę mieszkaniową.

5. Dla inwestycji mogącej powodować potencjalne zagrożenie dla otoczenia niezbędne jest wykonanie oceny jej oddziaływania na środowisko (dotyczy to funkcji nie objętych uregulowaniami ustawowymi).

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

§ 26

TERENY USŁUG OBSŁUGI ROLNICTWA I HODOWLI W POŁĄCZENIU Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ – RU/RM

IVPU8RU/RM, IVPU11RU/RM,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – Produkcja rolna, obiekty usług obsługi rolnictwa i hodowli oraz zabudowa zagrodowa.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) program mieszkaniowy i usługowy może być realizowany samodzielnie lub równocześnie.

b) ustala się minimalną wielkość działki na 1500m^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 (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),

i) maksymalny procent spadku dachu do 45^O,

j) wielkość powierzchni zabudowy do 60%,

k) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 15%,

l) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 1,2,
- minimalny – 0.1,

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), jak również placu manewrowego dla przewidywanego transportu samochodowego,

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

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, oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich.
5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach RU/RM nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 27

TERENY UPRAW ROLNYCH – R

IPU2R, IPU5R, IVPU4R, IVPU9R,

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

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) ustala się ochronę użytków rolnych i rozłogów pól zwłaszcza o najwyższej wartości gleb (klasa I-III) poprzez zachowywanie w miarę możliwości odpowiednich stosunków wodnych – 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 niezbędnych do funkcjonowania istniejących siedlisk rolniczych na zasadach jak w § 23 dla terenów zabudowy zagrodowej - RM

4. **Wyklucza się:**

a) lokalizację nowego zagospodarowania kubaturowego niezwiązanego z siedliskami rolnymi

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

§ 28

TERENY ZIELENI ŁĄKOWEJ – ZŁ

IPU6ZŁ, IPU8ZŁ, IVPU12ZŁ,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – teren łąk

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu z możliwością niewielkich niwelacji dla usprawnienia stosunków wodnych,

b) obowiązuje zakaz samowolnego wycinania drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,

c) ochrona przed zmianą użytkowania i zagospodarowania pod inne funkcje,

d) wzbogacanie biologiczne odpowiednie do siedlisk i funkcji,

Dopuszcza się:

a) realizację na terenach łąk terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych w postaci ścieżek zdrowia lub ciągów rowerowych

b) przejście ciągów urządzeń infrastruktury technicznej,

Wyklucza się:

a) lokalizację zabudowy nie związanej z funkcją: łąk, pastwisk oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

b) samowolne wycinanie drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,

c) przekształcanie powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej jego rzeźby.

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

§ 29

TERENY CMENTARZY - ZC

IVPU5ZC

1. **Podstawowe przeznaczenie terenu** - cmentarne komunalne i wyznaniowe

Na terenie IVPU5ZC znajduje się zabytkowy cmentarz ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:
   a) zabezpieczenie obiektów i ich otoczenia przed dewastacją i niewłaściwym użytkowaniem
   b) realizację zieleni komponowanej zgodnej z warunkami istniejących siedlisk przyrodniczych i dostosowanej do charakteru miejsca, przy czym teren tych form zieleni (szpalery drzew, obrzeża alei , plac przy wejściowy, otoczenie ewentualnej kaplicy cmentarnej) stanowić powinny nie mniej niż 15% terenu cmentarza
   c) zaleca się aby charakter zastosowanych rozwiązań projektowych stanowił spójną koncepcję zmierzającą do podkreślenia powagi miejsca przy zastosowaniu form i materiałów właściwych dla założeń pomnikowych,
3. Na terenach o których mowa w ustępie 1 **dopuszcza się**:
   a) realizację form małej architektury służącej właściwemu z punktu widzenia powagi miejsca wyeksponowaniu pochówków, oraz różnych form pomnikowych jak np. kaplice cmentarne i kolombaria
   b) realizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi obiektu np. iluminacji, odwodnienia i nawodnienia, obsługi sanitarnej, dojazdu itp.
4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach ZC nie mogą naruszać zasad obowiązujących d1a stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.
5. Wokół cmentarza ustala się strefę ochrony sanitarnej szerokości 50,0 m w obrębie której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi .

§ 30

TERENY WÓD OTWARTYCH – WS

IPU7WS, IVPU13WS, IVPU14WS

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – tereny powierzchniowych wód śródlądowych - rzeki, strumienie, kanały.

2. Zasady zagospodarowania terenu

a) na terenach **WS** dozwolona jest lokalizacja: urządzeń sportów wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych,
b) konieczność poprawy czystości wód poprzez likwidację istniejących źródeł zanieczyszczeń,
e) nakazuje się maksymalne wykorzystanie naturalnych umocnień brzegów rzeki oraz ochronę naturalnego koryta kanałów,

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

§ 31

TERENY I OBIEKTY ZWIĄZANE Z GOSPODARKĄ ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ - E
IISW9E
Podstawowe przeznaczenie terenu – urządzenia elektroenergetyczne: stacje transformatorowe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) zgodnie z przepisami szczególnymi,

b) preferuje się stosowanie stacji transformatorowych wnętrzowych,

d) plan ustala rezerwy terenu w liniach regulacyjnych dróg d1a realizacji magistralnych i rozdzielczych kabli doziemnych oraz przyłączy dla potrzeb projektowanej i modernizowanej zabudowy przewidzianej w planie z wyłączeniem drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego nr 82.

3. Dopuszcza się:

a) lokalizację projektowanych stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy działki. Nie dotyczy to działek graniczących z drogą krajową klasy głównej ruchu przyśpieszonego nr 82.

b) wyznaczenie nowych terenów pod realizacje stacji transformatorowych, których nie uwzględniono w rysunku planu, o ile uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy,

c) zmiany przebiegu trasy kabli średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych ciągów komunikacyjnych w zależności od potrzeb technologicznych i postępującej zabudowy.

4. Wyklucza się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innej nie związanej z funkcją elektroenergetyki.

§ 32

TERENY DRÓG – KD

KDG-K - IISW151 KDG – K Nr 82,

KDZ-P - IISW10 KDZ-P Nr 2015L, IIISW4KDZ-P Nr 2015L, IVPU15KDZ-P Nr 1716L,

KDL-G – IISW11KDL-G, IISW12KDL-G, IISW15KDL-G,

KDD-G – IISW13KDD-G, IISW14KDD-G, IVPU16KDD-G, IPU08KDD-G, IPU09KDD-G,

KDW - IISW16KDW, IIISW5KDW, IIISW6KDW,

1. Podstawowe przeznaczenie terenów –tereny dróg (ulic) oznaczone wg kategorii i klas:

– KDZ - powiatowa (P) klasy zbiorczej

– KDL - gminna (G) klasy lokalnej

– KDD - gminna (G) klasy dojazdowej

oraz drogi wewnętrzne KDW

2. Dla poszczególnych kategorii dróg (ulic) obowiązują niżej podane graniczne szerokości w liniach rozgraniczających:

   a) zbiorczych KDZ - 20,0 m przy szerokości jezdni 7,0 – 10,5 m

   b) lokalnych KDL – 10,0 – 12,0 m przy szerokości jezdni 6,0 – 7,0 m

   c) dojazdowych KDD - 10,0 m przy szerokości jezdni 5,0 – 6,0 m

   e) wewnętrznych KDW - 8 m przy szerokości jezdni 5,0 m

   powyższe ustalenia nie obowiązują w obrębie skrzyżowań. Na rysunku planu w skali 1:2000 indywidualnie określono szerokości poszczególnych dróg (ulic)

3.Dla drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego nr 82 Lublin – Włodawa (położonej poza granicą opracowania) wprowadza się kontrolę dostępności poprzez skrzyżowania zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Obsługa nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę przyległych do tej drogi może odbywać się włącznie od wyznaczonych w planie dróg powiatowych, gminnych oraz wewnętrznych.

   Urząd Gminy przed wydaniem decyzji administracyjnej dotyczącej terenu przyległego do drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego ma obowiązek uzgodnić z GDDKiA Oddział w Lublinie wszelkie sprawy obejmujące zasady:

   – podziału lub scaleń gruntów,

   – realizacji inwestycji będącej przedmiotem postępowania administracyjnego, w tym: obiektów kubaturowych, obiektów i urządzeń komunikacji kołowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu, na terenach sąsiadujących z drogą krajową klasy głównej ruchu przyśpieszonego, w liniach rozgraniczających drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego oraz w odniesieniu do inwestycji przecinających drogę krajową klasy głównej ruchu przyśpieszonego oraz inwestycji sąsiadujących z rezerwami terenu przeznaczonymi pod budowę lub modernizację drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego lub przecinających te rezerwy w zakresie obejmującym:

   – sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do elementów drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego,

– określenie warunków obsługi komunikacyjnej inwestycji (terenu), w tym możliwości realizacji nowego lub przebudowy istniejącego włączenia do drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego,

– wpływ inwestycji na stosunki wodne w tym rejonie ze szczególnym uwzględnieniem warunków odwodnienia pasa drogowego.

4. Ustala się następujące minimalne odległości linii zabudowy liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni poszczególnych kategorii dróg (ulic):

a) krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego nr 82 - KDG-K 82 (położonej poza granicą opracowania):

– 50,0 m dla budynków mieszkalnych w terenie zabudowanym i niezabudowanym,

– 30,0 m dla budynków usługowych w terenie zabudowanym i niezabudowanym,

oraz poza zasięgiem uciążliwości ruchu drogowego,

Dla pozostałej zabudowy, nieprzekraczalną linie zabudowy od drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego nr 82 przyjmować należy zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

b) powiatowych klasy zbiorczej - KDZ-P:

– 15,0 m dla budynków mieszkalnych w terenie zabudowanym i niezabudowanym,

– 15,0 m dla budynków usługowych w terenie zabudowanym i niezabudowanym,

c) gminnych klasy lokalnej - KDL-G:

– min. 10,0 m dla budynków mieszkalnych w terenie zabudowanym i niezabudowanym,

– min. 10,0 m dla budynków usługowych w terenie zabudowanym i niezabudowanym,

d) gminnych klasy dojazdowej - KDD-G:

– min. 10,0 m dla budynków mieszkalnych w terenie zabudowanym i niezabudowanym,

– min. 10,0 m dla budynków usługowych w terenie zabudowanym i niezabudowanym,

e) wewnętrzne KDW:

– 5,0 m dla budynków mieszkalnych w terenie zabudowanym i niezabudowanym,

– 5,0 m dla budynków usługowych w terenie zabudowanym i niezabudowanym,

Zapis ten nie dotyczy istniejących budynków położonych bliżej krawędzi jezdni, które mogą być remontowane i modernizowane zgodnie z potrzebami właścicieli.

5. Wyklucza się lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających dróg określonych w ust. 3.

6. Na terenach dróg **dopuszcza się** nadto lokalizację:

a) terenów zieleni,

b) urządzeń komunikacyjnych a w szczególności pasów postojowych i ścieżek rowerowych,

c) urządzeń związanych z eksploatacją dróg,

d) urządzeń infrastruktury technicznej,

z wyłączeniem drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego wobec której obowiązują ustalenia odrębne zawarte w Ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2222 z późn.zm).

7. Urządzenia o których mowa w ust. 6 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
8. Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych. Do uciążliwości, o których mowa zalicza się w szczególności:
   - szkodliwe promieniowanie i oddziaływania pól elektromagnetycznych,
   - hałas i drgania (wibracje),
   - zanieczyszczenia powietrza,
   - zanieczyszczenia gruntu i wód,
   - powodzie i zalewanie wodami opadowymi,
   - osuwiska gruntu, lawiny skalne i śnieżne,
   - szkody spowodowane działalnością górniczą.
9. Budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego i budynki użyteczności publicznej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i ich poziomy będą powodować w pomieszczeniach tych budynków przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, określonych w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach, należy stosować skuteczne zabezpieczenia. Budynki z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przez zewnętrznym hałasem i drganiami należy chronić przed tymi uciążliwościami poprzez zachowanie odpowiednich odległości od ich źródeł, usytuowanie i ukształtowanie budynku, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku oraz zapewnienie izolacyjności

akustycznej przegród zewnętrznych określonej w Polskiej Normie dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.

10. Zmiana zagospodarowania terenu przyległego do drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego nr 82 nie może powodować postoju i parkowania pojazdów na tej drodze, skutkującego pogorszeniem warunków bezpieczeństwa ruchu.
11. Obiekty budowlane, urządzenia, przedmioty i materiały niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami pasa drogowego należy sytuować poza pasem drogowym drogi krajowej nr 82 oraz w odległościach nie mniejszych, niż podane w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 - z późn. zm.).
12. W sprawie istniejących w wyznaczonym planie pasie drogowym obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu obowiązuje Art. 38 ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r.

ROZDZIAŁ 5
USTALENIA KOŃCOWE

§ 33

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 2018 poz. 1945) w wysokości:

a) d1a terenów przewidzianych pod komunikację, elektroenergetykę (urządzenia przesyłowe), urządzenia obsługi technicznej i zieleń - 3%,
b) dla terenów przewidzianych pod funkcje usługowe i produkcyjne - 10%,
c) dla terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową - 15%,
d) dla terenów o funkcji mieszanej wysokość opłaty przyjmować należy proporcjonalnie do ilości poszczególnych programów,

§ 34

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puchaczów.

§ 35

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

Przewodniczący Rady Gminy

Urszula Hucz

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XII/83/19
Rady Gminy Puchaczów
z dnia 19 sierpnia 2019.

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

I WYŁOŻENIE PUBLICZNE
w dniach od 01 września 2014 do 22 września 2014

Po I wyłożeniu projektu zmian planu wpłynęło 4 uwagi dotyczące terenu objętego Etapem II z czego pozytywnie rozpatrzono 3, a częściowo pozytywnie 1 uwagę.

1. Uwaga Nr 30

STARA WIEŚ (uwaga zbiorowa)
Do Urzędu Gminy Puchaczów wpłynęła w terminie uwaga dotycząca likwidacji dróg serwisowych od drogi krajowej KDGP-K82.
Uwagę te złożyło 9 osób prywatnych. Uwagę uwzględniono częściowo, to jest w miejscach gdzie bez likwidacji istniejącej zabudowy brak możliwości realizacji jezdni serwisowej. Na pozostałym odcinku, zgodnie z wytycznymi GDDKiA – gestora drogi krajowej – uwzględniono w rysunku planu możliwość realizacji jezdni serwisowych dla obsługi istniejącej zabudowy.

II WYŁOŻENIE PUBLICZNE
w dniach od 2 lutego 2018 do 23 lutego 2018

Po II wyłożeniu projektu zmian planu nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące terenu objętego Etapem II.

Przewodniczący Rady Gminy

Urszula Hucz

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XII/83/19
Rady Gminy Puchaczów
z dnia 19 sierpnia 2019

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PUCHACZÓW
w sprawie uchwalenia

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**PUCHACZÓW DLA OBSZARÓW CENTRUM PUCHACZOWA, STAREJ WSI, TUROWOLI** - Etap II

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 2017 r., poz. 1073 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

Urszula Hucz

UZASADNIENIE

Do projektu uchwały w sprawie

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY **PUCHACZÓW DLA OBSZARÓW CENTRUM PUCHACZOWA, STAREJ WSI, TUROWOLI Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁEK 1131/1 ORAZ 1131/2 POŁOŻONYCH W PUCHACZOWIE** - Etap II

I . Informacje ogólne

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.). Rada Gminy Puchaczów podjęła Uchwały : Nr XVII/107/12 z dnia 28 marca 2012r., Nr XXXIV/229/13 z dnia 28 czerwca 2013r. oraz Nr XXXV/232/13 z dnia 09 sierpnia 2013r. zmienione Uchwałą Nr VII/55/15 z dnia 30 kwietnia 2015, w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów, uchwalonego Uchwałą Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 13 poz. 788 z dnia 05 lutego 2003r. Zmiana polegała na podzieleniu opracowania na 2 etapy, ze względu na długi czas oczekiwania na decyzję Ministra Rolnictwa dotyczącą zgody na wyłączenie gruntów z użytkowania rolniczego:

- Etap 1 obejmujący tereny zmian planu nie wymagające uzyskania zgody Ministra na wyłączenie gruntów z użytkowania rolniczego i leśnego
- Etap 2 obejmujący tereny objęte wnioskiem o wyrażenie zgody na wyłączenie gruntów z użytkowania rolniczego

Dla etapu 1 prace planistyczne zostały zakończone. Zmiany planu uchwalone zostały przez Radę Gminy Puchaczów Uchwałą Nr XI/89/15 z dnia 29 października 2015, która została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego w dniu 30 grudnia 2015.
Niniejsze opracowanie jest realizacją etapu 2, który w efekcie decyzji władz gminy ograniczony został w taki sposób, aby nie wymagał uzyskania zgody Ministra na „odrolnienie" gruntów.

2. **Obszar objęty granicami planu.**

Na obszar objęty opracowaniem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się tereny położone w następujących wsiach:

Puchaczów	Załącznik nr 1.1; Załącznik nr 1.3
Stara Wieś	Załącznik nr 1.2.;

3. **Zasadność zmiany planu oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze 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 2002 w skali 1: 10 000 i 1: 2 000. Ponieważ zarówno jego problematyka jak i treść ustaleń są dalekie od obecnych potrzeb zarówno gminy jak i właścicieli terenów, podjęte zostały prace planistyczne nad jego zmianami.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).**

W opracowaniu uwzględniono zgodnie z wymogami ustawowymi zagadnienia związane z: : Zachowaniem ładu przestrzennego – poprzez zastosowanie zapisów planu jednolitych ze sposobem kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych funkcji na terenie całości gminy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy. Tereny objęte zmianami planu położone są poza obszarami prawnie chronionymi, ale w zapisach planu zawarto warunki dotyczące ochrony istniejącego krajobrazu poprzez zapisy ujednolicające rozwiązania kolorystyczne i materiałowe.

2. **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2pkt. 3).**

1) Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 – „Niecka Lubelska – (Lublin)”. W ustaleniach planu wprowadzono w związku z

tym obowiązek, zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególnej ochrony wód powierzchniowych i wód podziemnych.

2) Tereny objęte opracowaniem nie wymagają uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zaangażowanie dotychczasowych gruntów rolnych na cele nierolnicze. Większość z zaprojektowanych terenów przeznaczona jest na funkcje związane z produkcją rolną (zabudowa zagrodowa). Część działek objętych zmianami planu 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.
3) W projekcie planu wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:
   a) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;
   b) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
   c) kwalifikację terenów oznaczonych symbolami, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych.

3. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):**

W obszarze opracowania nie występują obiekty podlegających ochronie ze względu na ich wartości zabytkowe lub historyczne, ale znajduje się cmentarz w Puchaczowie, objęty gminną ewidencją zabytków . Na terenie objętym zmianami planu znajdują się również stanowiska archeologiczne. Fakt ten został uwzględniony w tekście i na rysunkach zmian planu.

4. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).**

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zagrożenia powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068). Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5. **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)**

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową zagrodową i jednorodzinną. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało również wzrostem środków wpływających do budżetu gminy. Nowo wyznaczone tereny stanowią w zasadzie wszędzie kontynuację istniejącego zainwestowania, a więc nie wymagają dodatkowych nakładów na rozwój infrastruktury technicznej na nowych kierunkach rozwojowych w gminie. Tereny objęte zmianami planu już dostępne są komunikacyjnie z istniejących dróg i nie będą wymagać bezpośrednio dużych inwestycji drogowych ze strony gminy.

Wprowadzone zmiany planu skoordynowano z realizowanym rozwojem infrastruktury technicznej na terenie gminy, co zagwarantuje racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska naturalnego, a szczególnie wodami.

6. **Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).**

Obszary objęte granicami stanowią własność osób prywatnych oraz gminy. Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek

7. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)**

   Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. **Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).**

   Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Obsługa terenów w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych w innych częściach gminy usług publicznych

9. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).**

   Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się docelowo w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej. Do czasu realizacji tych systemów plan ustala inne zasady obsługi technicznej terenów. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE (odnawialne źródła energii) w dostawie ciepła i energii.

   Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w

ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez wyznaczone w planach drogi publiczne.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).**

Wójt gminy Puchaczów sporządzając projekt zmian planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Wójt umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania zmian planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz na stornie internetowej Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Wójt określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Wójt udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Puchaczów i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym

samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. **Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

    Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Wójt Gminy uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową zagrodową i rolniczą oraz jednorodzinną. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

12. **Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).**

    Zakres zmian planu nie pozwala na uwzględnienie problematyki transportu zbiorowego.

13. **Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).**

    Zakres zmian planu nie pozwala na uwzględnienie problematyki transportu rowerowego.

14. **Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).**

    Tereny wyznaczone w granicach planu tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w

obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część docelowych terenów inwestycyjnych gminy.

15. **Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust.1 pkt 2).**

Projekt planu jest zgodny z Uchwałą Rady Gminy Puchaczów Nr XXI/143/2016 z dnia 15 lipca 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Puchaczów, 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. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w gminie wymaga uaktualnienia. Wnioski wskazały również konieczność wykonania planów miejscowych dla obszarów inwestycyjnych wskazanych w studium. Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy. Obecna zmiana planu stanowi wdrożenie zmian przesądzonych na etapie opracowania studium.

16. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust.1 pkt 3).**

Biorąc pod uwagę opisany powyżej zakres zmian planu stwierdza się, że zmiany sposobu zagospodarowania na terenach działek prywatnych nie spowodują obciążenia budżetu gminy tym bardziej, że prawie nie pociąga on za sobą potrzeby realizacji nowych ciągów dróg gminnych, 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. Podobnie jak realizacja rozbudowy i budowy odcinków dróg gminnych objętych zmianami planu.

Otwarcie nowych terenów budowlanych zwiększy wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków.

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów w miejscowości Turowola .

.

III . Tok formalno - prawny

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

Tok formalno prawny opracowania Etapu II zmian planu przeprowadzony został zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 poz. 1073). Projekt zmian planu posiada wszystkie niezbędne uzgodnienia formalne. Odbyło się 2 wyłożenia projektu zmian planu do publicznego wglądu:

1) I WYŁOŻENIE PUBLICZNE w dniach od 01 września 2014 do 22 września 2014
2) II WYŁOŻENIE PUBLICZNE w dniach od 02 lutego 2018 do 23 lutego 2018

Dyskusje publiczne odbyły się w trakcie obu wyłożeń do publicznego wglądu. Pierwsza w dniu 17 września 2014, a druga w dniu 14 lutego 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, Turowoli z wyłączeniem działek 1131/1 oraz 1131/2 położonych w Puchaczowie

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

Wójt Gminy Puchaczów

Adam Grzesiuk