BIURO PROJEKTÓW URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

EM spółka z o.o.

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.

U C H W A Ł A NR XIV/107/19
RADY GMINY PUCHACZÓW
Z DNIA 29 października 2019

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW

we wsi Szpica Etap III

W Ó J T G M I N Y P U C H A C Z Ó W

PUCHACZÓW **październik** **2019 r.**

ZESPÓŁ AUTORSKI

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów
we wsi Szpica
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. Klaudia Rabczewska
mgr inż. Jolanta Trojanowska
mgr inż. Olga Janiszewska
mgr inż. Dariusz Habdas
mgr inż. Kamil Sągolewki

U C H W A Ł A N R XIV/107/19
R A D Y G M I N Y
P U C H A C Z Ó W
z dnia 29 października 2019

W SPRAWIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW
we wsi Szpica Etap III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815), art. 20 ust. 1, art. 27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945z późn. zm.[1].) oraz Uchwały Rady Gminy Puchaczów: Nr XLVII/305/14 z dnia 28 sierpnia 2014r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów, uchwalonego Uchwałą Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2003 r. Nr 13 poz. 788), ze zmianą w zakresie lokalizacji ropociągu oraz jego strefy bezpieczeństwa przyjętej Uchwałą Nr XXIX/170/12 Rady Gminy Puchaczów z dnia 20 grudnia 2012 (Dz.Urz.Woj.Lub. z 2013 r. poz. 722), po stwierdzeniu, że zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Puchaczów Nr XLIV/286/18 z dnia 28 czerwca 2018 r. Rada Gminy Puchaczów uchwala co następuje:

---

[1] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej Ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730,1009, 1524, 1716, 1696 i 1815

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów we wsi Szpica Etap III, uchwalonego Uchwałą Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002r. publikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 13 poz. 788 z dnia 05 lutego 2003r, ze zmianą w zakresie lokalizacji ropociągu oraz jego strefy bezpieczeństwa przyjętej Uchwałą Nr XXIX/170/12 Rady Gminy Puchaczów z dnia 20 grudnia 2012 (Dz.Urz.Woj.Lub. z 11 lutego 2013 poz. 722), oraz rysunków planu stanowiących załączniki graficzne do niniejszej Uchwały zwanej 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. ze zmianą w zakresie lokalizacji ropociągu oraz jego strefy bezpieczeństwa przyjęty Uchwałą Nr XXIX/170/12 Rady Gminy Puchaczów z dnia 20 grudnia 2012 (Dz. Urz. Woj. Lub. z 11 lutego 2013 poz. 722), w zakresie:
   1) rysunku planu dla obszarów oznaczonych w załączniku graficznym nr 1;
   2) ustaleń zawartych w Uchwale Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002r. ze zmianą w zakresie lokalizacji ropociągu oraz jego strefy bezpieczeństwa przyjętą Uchwałą Nr XXIX/170/12 Rady Gminy Puchaczów z dnia 20 grudnia 2012, dla objętych niniejszą uchwałą terenów oznaczonych na załączniku graficznym wymienionym w punkcie 1) .

§ 2

1. Zmianą planu objęto obszary, w obrębie których, tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono np.: III SZ – 28R
   III - numer etapu zmian planu
   SZ – symbol miejscowości (Szpica)
   28 – numer kolejny terenu w danym obszarze
   R – funkcja terenu
2. Dla terenów komunikacji klasyfikację i kategoryzację drogi oznaczono np.:
   KDD-G
   KD - symbol komunikacji drogowej
   D - klasa drogi np. – dojazdowa
   G - kategoria drogi (planowana) np. gminna

§ 3

1. Ustalenia planu wyrażone zostają w postaci niniejszej uchwały oraz rysunku zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów we wsi Szpica – w skali 1: 2000 – jako **załącznik Nr 1.** 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

1. Oznaczenia graficzne użyte w rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- EKOLOGICZNY SYSTEM OBSZARÓW CHRONIONYCH
- LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA ZE STREFĄ TECHNICZNĄ
- PLANOWANY ROPOCIĄG SUROWCOWY RELACJI BRODY - PŁOCK ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA 20,0 m

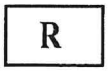
PRZEZNACZENIE TERENÓW:



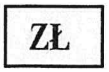
- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ



- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ



- TEREN UPRAW ROLNYCH



- TEREN ŁĄK I PASTWISK



- TEREN ZIELENI NATURALNEJ



- TEREN LASÓW



- TEREN DOLESIEŃ

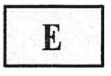

- ZIELEŃ NA TERENACH O INNYM PRZEZNACZENIU



- TEREN WÓD OTWARTYCH



- TEREN KOLEJOWY



- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA

KXL - CIĄG PIESZO- JEZDNY

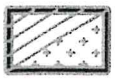
KDW - DROGA WEWNĘTRZNA

KDD-G - DROGA DOJAZDOWA - GMINNA

KDZ-P - DROGA ZBIORCZA - POWIATOWA

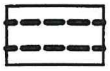
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 lub umieszczone na rysunku poza granicą opracowania mają charakter informacyjny i są jednolite z ustaleniami obowiązującego studium i planu, który obowiązuje na danym terenie sąsiednim.

OZNACZENIA INFORMACYJNE:


- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA SUROWCÓW MINERALNYCH UJĘTE W CENTRALNEJ BAZIE DANYCH GEOLOGICZNYCH

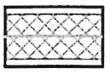

- ZŁOŻE PIASKU "SZPICA II" KN 7245


- STANOWISKO ARCHEOLOGICZE


- REZERWA TERENU POD PRZEBIEG ROPOCIĄGU


- TERENY OKRESOWO I STALE PODMOKŁE


- OTULINA NADWIEPRZAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO


- PLANOWANA LINIA ENERGETYCZNA 400 kV CHEŁM - LUBLIN SYSTEMOWA WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM 70,0m

§ 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 odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, 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 55% 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) **dachu płaskim** -należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 0^{o} do 15^{o},

11) **dalekosiężnym rurociągu przesyłowym lub ropociągu** – należy przez to rozumieć rurociąg służący do przesyłania lub dystrybucji ropy naftowej lub produktów naftowych, do lub z instalacji znajdującej się na lądzie, począwszy od ostatniego elementu odcinającego w granicach instalacji, łącznie z tym elementem i wszystkimi przyłączonymi uradzeniami przeznaczonymi specjalnie dla tych rurociągów z wyjątkiem rurociągów technologicznych w obrębie granic baz i stacji paliw.

12) **rekultywacji terenów** – należy przez to rozumieć zespół działań mający na celu przywrócenie gruntom wartości użytkowej, umożliwiających wykorzystanie tych gruntów do celów produkcji rolnej.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy interpretować w oparciu o definicje zawarte w branżowych przepisach szczególnych a w przypadku ich braku rozumieć zgodnie z ich słownikowym znaczeniem 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, przy zachowaniu przepisów odrębnych. 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, przy zachowaniu 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 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 wysokich ustala się z dachówki ceramicznej, blachodachówki 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

§ 7

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

1. **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**.
   1) Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego uchwalonym Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 (Dz.Urz. Woj. Lub. Z 2015 poz. 5441) przez teren gminy Puchaczów przebiega ropociąg surowcowy relacji Brody – Płock. Odcinek tego ropociągu przebiega przez teren objęty niniejszą zmianą planu na terenie wsi Szpica. Dla terenu na którym realizowany będzie ropociąg wraz ze swoją strefą

bezpieczeństwa szerokości 20,0 m. ustala się w obszarze planu lokalizację dalekosiężnego rurociągu przesyłowego wraz z infrastrukturą techniczną.

2) Ustala się paramenty dalekosiężnego rurociągu przesyłowego: średnica DN 800, maksymalne dopuszczalne ciśnienie robocze 6,5 MPa. Dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych technicznie zwiększenie średnicy z DN 800 na DN 900.
3) Ustala się lokalizację rurociągu wraz z następującymi obiektami związanymi:
   a) liniowe stacje zaworów (zasuw);
   b) rozdzielnie technologiczne;
   c) urządzenia inżynierskie (przejście przez przeszkody naturalne i sztuczne);
   d) instalacje i obiekty katodowej ochrony rurociągów przed korozją;
   e) linie i urządzenia elektroenergetyczne służące do zasilania stacji zaworów i stacji ochrony katodowej;
   f) linie i urządzenia służące do sterowania stacjami zaworowymi (zasuw) i stacjami ochrony katodowej;
   g) linie oraz obiekty i urządzenia systemów łączności i nadzoru rurociągów przesyłowych dalekosiężnych.
   h) Ustala się lokalizację wszystkich ww. obiektów związanych w strefie bezpieczeństwa dalekosiężnego rurociągu przesyłowego.
4) Ustala się oznakowanie lokalizacji rurociągu zgodnie z przepisami odrębnymi.
5) Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania dla liniowych stacji zasuw:
   a) powierzchnia stacji - maksymalnie 400 m2;
   b) wysokość obiektów budowalnych – maksymalnie 3,5 m nad poziom terenu;
   c) ogrodzenie stacji – ażurowe o maksymalnej wysokości 2,2 m;
   d) powierzchnia zabudowy komór – maksymalnie 30 m2;
   e) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30%;
   f) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych na obiektach budowlanych i ogrodzeniu;
   g) dopuszcza się lokalizację podjazdu i placu manewrowego o nawierzchni nieprzepuszczalnej.
6) Przy lokalizacji i realizacji dalekosiężnego rurociągu przesyłowego obowiązują przepisy odrębne.
7) Wskazuje się na rysunku planu przebieg osi planowanego dalekosiężnego rurociągu przesyłowego.

2. **Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym** które ujęto w planie są :
   1) Drogi publiczne:
      a) klasy zbiorczej oznaczone KDZ - P
      b) klasy dojazdowej oznaczone KDD - G
      c) ciągi pieszo – jezdne KXL
   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 ciągi pieszo - jezdne. 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:
   1) chodniki, aleje piesze, oraz inne powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszych powinny posiadać nawierzchnię równą, nie-śliską, twardą i stabilną;
   2) 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. Tereny objęte zmianą planu znajdują się częściowo w otulinie Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego którego podstawę prawną funkcjonowania stanowi uchwała Nr XIV/216/2016 Sejmiku Województwa Lubelskiego dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z 2016 r. poz. 932. Na terenach tych, oprócz ustaleń niniejszego planu, obowiązują zasady gospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.
2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody.
3. Ustala się 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.

1) 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 RM dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
   b) dla terenu usług U, zakazuje się eksploatacji urządzeń powodujących w zakresie emisji hałasu przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.
   c) w przypadku realizacji na terenach usługowych obiektów na cele rekreacyjne, turystyczne lub zamieszkania zbiorowego ustala się dla tych obiektów dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.
2) W przypadku modernizacji i rozbudowy obiektów położonych poza wyznaczonymi liniami zabudowy plan ustala obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych zabezpieczających przed uciążliwościami, zgodnie z uregulowaniami przepisów odrębnych;

4. Zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.
5. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.
6. Na obszarze objętym planem brak obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu Art. 135 Ustawy Prawo Ochrony Środowiska.
7. Dla nowych inwestycji oraz modernizacji istniejących obiektów plan zaleca:
   a) stosowanie gazu ziemnego oraz paliw niskoemisyjnych tzw. ekologicznych,
   b) rozbudowę skojarzonego systemu energetycznego gwarantującego wyższą efektywność wykorzystania mocy energetycznej paliwa.
8. Wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie oddziaływania elektroenergetycznego linii średniego i wysokiego napięcia zaznaczonych na rysunku planu.
9. W celu zapewnienia właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody oraz ochrony terenów o wysokich walorach przyrodniczych ustanowiona została strefa **Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH)**. System współtworzą: dna dolin rzecznych, suche doliny i lasy. Na terenie objętym planem znajduje się fragment systemu ESOCH na

terenie przyległym do kanału Wieprz – Krzna, oraz na terenach okresowo i stale podmokłych .

1) 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.
2) Zasady gospodarowania na obszarze objętym systemem podporządkowuje się funkcjom dla których został on ustanowiony tzn. funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się rekreację realizowaną w formie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz gospodarkę leśną.
3) 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.

10. Strefy i zasady ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
    1) ustala się strefy techniczne od linii energetycznych średnich i wysokich napięć SN i WN z określonymi warunkami wymienionymi w § 14, p. 6 niniejszej Uchwały.
    2) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
    3) na terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radionadawczych tylko w powiązaniu z zabudową funkcji podstawowej lub uzupełniającej, przy czym maksymalna wysokość budowli technicznych nie może przekroczyć maksymalnej wysokości budynku, na którym jest realizowana.
11. Strefy kontrolowane od urządzeń zaopatrzenia w gaz oraz strefy bezpieczeństwa od ropociągu surowcowego przyjęto zgodne z przepisami odrębnymi.
    1) Dla dalekosiężnego rurociągu przesyłowego ustala się strefę bezpieczeństwa o szerokości po 10 m w każdą stronę od osi ropociągu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Dopuszcza się przesunięcie osi planowanego dalekosiężnego rurociągu przesyłowego wraz ze strefą bezpieczeństwa w stosunku do wyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem, że granica strefy bezpieczeństwa nie wykroczy poza teren objęty planem i tereny MR.
3) W strefie bezpieczeństwa nie dopuszcza się wznoszenia budowli, urządzania stałych składów i magazynów oraz zalesienia, z wyjątkiem:
   – przebudowy wskazanych na rysunku planu sieci uzbrojenia,
   – przebudowy i rozbudowy istniejących sieci nie wskazanych na rysunku planu oraz budowy nowych sieci uzbrojenia technicznego podziemnych i nadziemnych nie wskazanych na rysunku planu, pod warunkiem uzgodnienia z właścicielem rurociągu przesyłowego dalekosiężnego.
4) W strefie bezpieczeństwa wyklucza się lokalizację ogrodzeń z wyjątkiem związanych z obiektami dalekosiężnego rurociągu przesyłowego.
5) W strefie bezpieczeństwa oprócz zasad określonych w planie obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

12. Na rysunku planu pokazano udokumentowany zasięg złóż kopalin tj. : złoża piasku „Szpica II" KN 7245 na którym wydobycie zostało zaniechane.
13. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 9

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. Na obszarze opracowania występują stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, na terenie których obowiązują określone zasady postępowania:
   1) Prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
   2) Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych duże zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi , sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania - wymagają wcześniejszego uzgodnienia z

właściwymi służbami konserwatorskimi w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji.

3. W przypadku ujawnienia podczas nienadzorowanych archeologicznie prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego jak np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych, wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałością pochówków itp., osoby prowadzące roboty są zobowiązane do wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki, a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia i niezwłocznie zawiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

§ 10

TERENY ZAMKNIĘTE

Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte

§11

SPOSÓB USYTUOWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH W STOSUNKU DO DRÓG

1. Na rysunkach planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ciągów dróg:

. 1) wewnętrznych **KDW**

nie mniej niż 8,0 m od krawędzi jezdni, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,

2) dojazdowych **KDD - G**

nie mniej niż 10,0 m od krawędzi jezdni, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,

3) zbiorczych **KDZ - P**

nie mniej niż 20,0 m od krawędzi jezdni,

4) ciągów pieszo-jezdnych **KXL**

nie mniej niż 5,0 m od linii regulacyjnej ciągu,

2. Dla dróg położonych poza obszarem opracowania odległości linii zabudowy odmierzać należy od linii regulacyjnych tych dróg. Oznaczenia tych dróg odnoszą się do planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze których są one położone, co uwzględniono na załącznikach graficznych do niniejszego opracowania.
3. Odległości określone powyżej nie dotyczą infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem dróg i innej, która może być realizowana na podstawie porozumień z zarządcami dróg. Minimalne odległości lokalizacji trwałych ogrodzeń działek przy drogach publicznych nie mogą przekroczyć linii rozgraniczających drogi ustalonych w planie.

§12

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.
3. 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 .

§13

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-P),
   2) drogi publiczne klasy dojazdowej (KDD-G) stanowią system powiązań lokalnych obsługujących przyległe zagospodarowanie.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez istniejące drogi, w tym drogi wewnętrzne obsługujące tereny upraw rolnych, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, i dopuszcza się ich przebudowę z zastosowaniem

rozwiązań technicznych zapewniających bezpieczeństwo funkcjonowania rurociągu przesyłowego dalekosiężnego i pod warunkiem uzgodnienia z właścicielem rurociągu.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną rurociągu przesyłowego dalekosiężnego z dróg wewnętrznych ogólnodostępnych oraz dróg publicznych.
4. 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.

§ 14

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.
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:

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

b) 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 z późn. zm.).

c) Istniejące studnie lokalne wyłączane z czynnej eksploatacji adaptuje się na źródła awaryjne.

d) 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 zagrodowej 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 bezpośrednio do gruntu.

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:

a) 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.

b) Dla poprawy standardów obsługi cieplnej istniejącej i projektowanej zabudowy w planie zabezpiecza się możliwość adaptacji i rozbudowy sieci przesyłowych gazu ziemnego.

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

6) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) 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,

b) 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,

c) Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych SN/NN w formie stacji wbudowanych w istniejące, moderniżowane i projektowane budynki.

d) 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.

e) 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.

f) Budowa elektroenergetycznych linii kablowych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadkach ich skrzyżowań z drogami.

g) Elektroenergetyczne urządzenia liniowe należy przewidywać w pasach drogowych. Szerokość pasów technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną w pasach drogowych

winna umożliwiać usytuowanie ww. urządzeń w zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg. Dopuszcza się budowę poza pasem drogowym, przy zachowaniu pasa technicznego o szerokości min. 1m dla linii kablowych SN i NN oraz złącz kablowych NN. W pasach technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów.

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

i) Wyznacza się strefy techniczne wyłączone spod zabudowy dla istniejących i nowoprojektowanych elektroenergetycznych linii napowietrznych:
   – sieci SN - po 7,5m od osi ,
   – sieci WN 110 kV - po 20,0m od osi ,

j) 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.

7) Obsługa telekomunikacyjna:

a) 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.

b) 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.

c) Wyklucza się lokalizowanie napowietrznych linii telefonicznych.

d) Zachowuje się istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy.

e) Na terenach objętych planem dopuszcza się urządzenia telekomunikacyjne do wysokości 30m od poziomu terenu przy zachowaniu następujących warunków:
   - nie przekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne,
   - 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.

§ 15

W ZAKRESIE GOSPODARKI ODPADAMI USTALA SIĘ:

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

§ 16

Na terenie objętym planem nie występują **OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIĄ I TERENY OSUWISKOWE.**

§ 17

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENU.

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

ROZDZIAŁ 3
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
dla wyszczególnionych funkcji terenu

§ 18

TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ – RM

III SZ-6RM, III SZ-7RM, III SZ-10RM, III SZ-15RM, III SZ-18RM, III SZ-20RM, III SZ-27RM, III SZ-33RM, III SZ-41RM, III SZ-42RM, III SZ-46RM, III SZ-47RM, III SZ-54RM

1. **Podstawowe przeznaczenie terenu** – teren zabudowy zagrodowej
2. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**
   1) ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1800m^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,
   2) realizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
   3) minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
   4) wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
   5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,
   6) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
   7) 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,
   8) forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
   9) pokrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
   10) maksymalny procent spadku dachu do 45^{O},
   11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
       - maksymalny – 0,6,
       - minimalny – 0,1,
   12) 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,
   13) powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, a także przy projektowaniu obiektów usługowych.
   14) na terenach 41RM i 42RM ustala się urządzenie strefie 10,0 m od terenów kolejowych zieleni izolacyjnej, a przy realizacji nowych obiektów zastosowanie technologii i materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

3. Dopuszcza się:

1) przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),
2) doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze i inwentarskie),
3) wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,
4) realizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarstw ogrodniczych (szklarnie, urządzenia techniczne, pomieszczenia składowe),
5) indywidualne ujęcia wody
6) 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.
7) dopuszcza się stosowanie na obiektach dachów płaskich lub innych przy zachowaniu limitu wysokości obiektu

4. **Wyklucza się**:

1) lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych powyżej 40 DJP, oraz wszelkiego typu obiektów mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko
2) 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, na obszarze których są one położone.

§ 19

TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH - U

III SZ-14U, III SZ-16U, III SZ-29U

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**
   1) forma zabudowy – wolnostojąca,
   2) realizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
   3) wielkość powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki,
   4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni działki,
   5) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy wejściu,
   6) 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,
   7) obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym budynków (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
   8) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - maksymalny – 1,0,
      - minimalny – 0,1,
   9) 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,
   10) powyższe zasady powinny być stosowane również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków.
3. **Dopuszcza się:**
   1) 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,

2) stosowanie dachów płaskich dla dużych obiektów usługowych,

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

4. **Wyklucza się:** lokalizację zabudowy mieszkaniowej

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

§ 20

TERENY UPRAW ROLNYCH – R i ROLNYCH WSKAZANYCH DO ZALESIEŃ R/ZL III SZ-1R, III SZ-5R, III SZ-22R, III SZ-28R, III SZ-35R, III SZ-38R, III SZ-40R, III SZ-43R, III SZ-45R, III SZ-49R, III SZ-53R, III SZ-55R, III SZ-62R, III SZ-64R, III SZ-73R; IIISZ-75R, IIISZ-79R, IIISZ-81R, IIISZ-82R, IIISZ-84R, IIISZ-87R, IIISZ-89R, III SZ-34R/ZL, IIISZ-83R/ZL,

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

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

1) 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.

2) Odstępuje się od ustalania wskaźników zagospodarowania terenów

3. **Dopuszcza się:**

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

a) realizowane urządzenia infrastruktury technicznej nie wymagają uzyskania zgody na wyłączenie gruntów wyższych klas z użytkowania rolniczego

b) w wyniku realizacji sieci i urządzeń nie nastąpi zmiana sposobu użytkowania terenu z upraw rolnych na inny.

2) wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień lub zalesień na terenach które oznaczono w rysunku planu R/ZL,

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

4) możliwość realizacji i wymiany obiektów budowlanych niezbędnych do funkcjonowania istniejących siedlisk rolniczych na zasadach jak w § 18 dla terenów zabudowy zagrodowej - RM

4. **Wyklucza się:** lokalizację nowego zagospodarowania kubaturowego niezwiązanego z siedliskami rolnymi
5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **R** i **R/ZL** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone.

§ 21

TERENY ŁĄK I PASTWISK – ZŁ

III SZ-2ZŁ, III SZ-12ZŁ, III SZ-21ZŁ, III SZ-23ZŁ, III SZ-26ZŁ, III SZ-36ZŁ, III SZ-50ZŁ, III SZ-52ZŁ, III SZ-56ZŁ, III SZ-57ZŁ, III SZ-58ZŁ, III SZ-60ZŁ, III SZ-67ZŁ, III SZ-71ZŁ, III SZ-76ZŁ, III SZ-77ZŁ,

1. **Podstawowe przeznaczenie terenu** – łąki i pastwiska
2. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**
   1) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu z możliwością niewielkich niwelacji dla usprawnienia stosunków wodnych,
   2) obowiązuje zakaz samowolnego wycinania drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
   3) ochrona przed zmianą użytkowania i zagospodarowania pod inne funkcje,
   4) wzbogacanie biologiczne odpowiednie do siedlisk i funkcji,
3. **Dopuszcza się:**
   1) realizację na terenach łąk terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych w postaci ścieżek zdrowia lub ciągów rowerowych
   2) przejście ciągów urządzeń infrastruktury technicznej,
4. **Wyklucza się:**
   1) lokalizację zabudowy nie związanej z funkcją: łąk, pastwisk oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
   2) samowolne wycinanie drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,
   3) 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, na obszarze których są one położone.

§ 22

TEREN ZIELENI NATURALNEJ - ZN:

III SZ-31ZN, III SZ-32ZN

1. **Podstawowe przeznaczenie terenu** : Tereny zieleni naturalnej
2. **Zasady zagospodarowania terenu :**

1) Dla terenów zieleni naturalnej **ustala się**:
   a) ochronę istniejącej wartościowej zieleni, a w szczególności ochronę istniejącego drzewostanu;
   b) na terenach ZN ustala się realizację nowych nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej uwzględniające zróżnicowanie form roślinnych, między innymi: szpalery drzew towarzyszących alejom pieszym, grupy zieleni wysokiej i niskiej,
   c) na terenach ZN plan dopuszcza lokalizację między innymi:
      - miejsc spotkań i wypoczynku, elementów małej architektury, jak również dopuszcza się wyznaczenie stref dostępnych dla zwierząt
   d) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt.3, obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym są zlokalizowane;
2) **Dopuszcza się** na terenach zieleni naturalnej możliwość lokalizacji:
   a) ścieżek rowerowych, ciągów pieszych
   b) urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia i sieci uzbrojenia podziemnego,
   c) elementów małej architektury.
   d) tablic informacyjnych
   e) obiektów i urządzeń służących rekreacyjnemu wykorzystaniu terenów
3) Obiekty lub urządzenia, o których mowa powyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

3. Odstępuje się od ustalania wskaźników zagospodarowania terenów.

§ 23

TEREN LASÓW - ZL ustala się:

1. **Podstawowe przeznaczenie terenu** : teren lasów

III SZ-13ZL, III SZ-65ZL, III SZ-66ZL, III SZ-70ZL

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) Dla terenów lasu obowiązuj zasady gospodarowania wynikające z przepisów odrębnych

2) **Ustala się** zakaz lokalizacji wszelkich obiektów w lasach i w strefie ochrony pożarowej lasu, tzn. w odległości mniejszej niż 12,0 m od ściany lasu z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną oraz obsługą turystyki (parkingi przyleśne, ścieżki rowerowe, wiatrochrony).

3) **Dopuszcza się** lokalizację :

a) tablic informacyjnych

b) elementów technicznych służących rekreacyjnemu wykorzystaniu terenów

4) Obiekty lub urządzenia, o których mowa powyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego i zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Odstępuje się od ustalania wskaźników zagospodarowania terenów.

§24

TEREN WÓD OTWARTYCH - WS :

III SZ-3WS, III SZ-11WS, III SZ-19WS, III SZ-24WS, III SZ-25WS, III SZ-37WS, III SZ-51WS, III SZ-59WS, III SZ-68WS, III SZ-80WS, III SZ-86WS,

1. **Podstawowe przeznaczenie terenu: -** wody płynące oraz wody stojące.

2. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów** oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) Na terenach, o których mowa w ust.l **ustala się** możliwość:

a) Realizacji obiektów i urządzeń wodnych

b) Wznoszenie budowli przybrzeżnych służących obsłudze ruchu rekreacyjnego i turystycznego (pomosty, mola, przystanie wodne)

2) Dla terenów o których mowa w ust. 1 **ustala się:**

a) konieczność dbania o czystość wód poprzez wymóg realizacji oczyszczalni ścieków i odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zasadę maksymalnego wykorzystania naturalnych materiałów do umocnień przy regulacji brzegów rzek, rowów i zbiorników wodnych.

§25

TERENY I OBIEKTY ZWIĄZANE Z GOSPODARKĄ ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ - E
III SZ-74E

1.**Podstawowe przeznaczenie terenu** – urządzenia elektroenergetyczne: stacje transformatorowe.

2. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

1) zgodnie z przepisami szczególnymi,
2) preferuje się stosowanie stacji transformatorowych wnętrzowych,
3) plan ustala rezerwy terenu w liniach regulacyjnych dróg dla realizacji magistralnych i rozdzielczych kabli doziemnych oraz przyłączy dla potrzeb projektowanej i modernizowanej zabudowy przewidzianej w planie

3. **Dopuszcza się:**
   1) 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.
   2) wyznaczenie nowych terenów pod realizacje stacji transformatorowych, których nie uwzględniono w rysunku planu, o ile uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy,
   3) zmiany przebiegu trasy kabli średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych ciągów komunikacyjnych w zależności od potrzeb technologicznych i postępującej zabudowy.
4. **Wyklucza się:** lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innej nie związanej z funkcją elektroenergetyki.

§ 26

TERENY URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO – KK

III SZ-39KK, IIISZ-88KK,

1. Podstawowe przeznaczenie terenów : trasy linii kolejowych, urządzenia i obiekty kolejowe.

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 **dopuszcza się** lokalizację:
   a) terenów zieleni izolacyjnej
   b) urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej
   c) przebieg ciągów komunikacyjnych
3. Urządzenia o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

§ 27

TERENY DRÓG – KD

KDZ-P : **III SZ-9KDZ-P**

KDD-G: **III SZ-4KDD-G, III SZ-8KDD-G, III SZ-44KDD-G, III SZ-48KDD-G, III SZ-61KDD-G, III SZ-63KDD-G, III SZ-69KDD-G, III SZ-72KDD-G, III SZ-78KDD-G, III SZ-85KDD-G**

KDW : **III SZ-17KDW**

KXL : **III SZ-30KXL**

1. **Podstawowe przeznaczenie terenów** –tereny dróg (ulic) oznaczone wg kategorii i klas:
   1) KDZ – powiatowa (P) klasy zbiorczej
   2) KDD - gminna (G) klasy dojazdowej
   3) KDW – klasy wewnętrznej
   4) KXL – ciągi pieszo - jezdne
2. Dla poszczególnych kategorii dróg (ulic) obowiązują niżej podane graniczne szerokości w liniach rozgraniczających:
   1) zbiorczych KDZ – 15,0 m przy szerokości jezdni 6,0 m
   2) dojazdowych KDD - 10,0 m przy szerokości jezdni 5,0 m
   3) wewnętrznych KDW – 8,0 m przy szerokości jezdni 5,0 m
   4) ciągów pieszo – jezdnych KXL – szerokości 6.0 m
3. Powyższe ustalenia nie obowiązują w obrębie skrzyżowań. Na rysunku planu w skali 1:2000 indywidualnie określono szerokości poszczególnych dróg (ulic).
4. Wyklucza się lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających dróg określonych w ust. 2.
5. Na terenach dróg **dopuszcza się** nadto lokalizację:
   1) terenów zieleni,
   2) urządzeń komunikacyjnych a w szczególności pasów postojowych i ścieżek rowerowych,
   3) urządzeń związanych z eksploatacją dróg,
   4) urządzeń infrastruktury technicznej,
6. Urządzenia o których mowa w ust. 5 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
7. 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.

8. 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.

ROZDZIAŁ 4
USTALENIA KOŃCOWE

§ 28

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 z późn. zm [2]) w wysokości:

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

§ 29

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puchaczów.

§ 30

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przewodnicząca Rady
Gminy Puchaczów
mgr Urszula Hucz

[2] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej Ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730,1009, 1524, 1716, 1696 i 1815

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XIV/107/19
Rady Gminy Puchaczów
z dnia 29 października 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

we wsi Szpica Etap III

WYŁOŻENIE PUBLICZNE
w dniach od 11 września 2019 do 3 października 2019

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przewodnicząca Rady
Gminy Puchaczów
mgr Urszula Hucz

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XIV/107/19
Rady Gminy Puchaczów
z dnia 29 października 2019

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PUCHACZÓW
w sprawie uchwalenia

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW

we wsi Szpica Etap III

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

Na podstawie art. 17 pkt 5 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.[3]) 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
Przewodniczący Rady
Gminy Puchaczów
mgr Urszula Hucz

[3] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej Ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730,1009, 1524, 1716, 1696 i 1815

UZASADNIENIE

Do projektu uchwały w sprawie ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW we wsi Szpica Etap III

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, 1309, 1571, 1696, 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, późn. zm.[4]). Rada Gminy Puchaczów podjęła Uchwałę Nr XLVII/305/14 z dnia 28 sierpnia 2014r., 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.

2. **Obszar objęty granicami planu.**

1) Na obszar objęty opracowaniem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składa się teren położony we wsi Szpica.
2) Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.

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 1:10000 i 1:2000.

---

[4] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej Ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730,1009, 1524, 1716, 1696 i 1815

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. W 2018 roku dokonano zmiany ustaleń studium gminy i zaistniała obecnie możliwość podjęcia kolejno prac planistycznych nad zmianami obowiązujących planów.

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).

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.

W obszarze planu występują gleby wymagające, na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, ze zmianami), uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zaangażowanie dotychczasowych gruntów rolnych na cele nierolnicze. Obecny zakres zmian dotyczy przede wszystkim korekty funkcji działek, które nie powodują potrzeby wyłączania z użytkowania rolniczego nowych terenów. 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:

- 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;
- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 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.

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. 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 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. 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 w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej. 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 stronie 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. 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 Szpica .

.

III . Tok formalno – prawny

1. **Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**

Tok formalno prawny opracowania Etapu V zmian planu przeprowadzony został zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 poz. 1945 z późn. zm.[5]). Projekt zmian planu posiada wszystkie niezbędne uzgodnienia formalne. Odbyło się 1 wyłożenie projektu zmian planu do publicznego wglądu w dniach od 11 września 2019 do 3 października 2019.

Dyskusja publiczna odbyła się w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w dniu 25 września 2019.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Puchaczów o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych w trakcie całej procedury planistycznej do projektu zmian planu, stanowi załącznik nr 2 do

[5] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej Ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730,1009, 1524, 1716, 1696 i 1815

uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów we wsi Szpica Etap III.

Zakres wprowadzanych zmian planu nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Puchaczów Nr XLIV/286/18 z dnia 28 czerwca 2018r.

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

Wójt Gminy Puchaczów

Adam Grzesiuk