BIURO PROJEKTÓW URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
Elżbieta Mącik • adres: ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 14/5A • 20-004 Lublin
e-mail: em.lublin@wp.pl NIP: 712-187-54-51 REGON: 381801710 tel./fax. 81 534 40 30

U C H W A Ł A NR XXXVIII/296/21
RADY GMINY PUCHACZÓW
z dnia 22 listopada 2021 r.
OGŁOSZONA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJ. LUBELSKIEGO Z 2021 R. POZ. 6203
z dnia 23 grudnia 2021
Z Rozstrzygnięciem Nadzorczym
z dnia 30 grudnia 2021
znak sprawy IF-II.4131.30.2021
OGŁOSZONO W DZIENIKU URZĘDOWYM
WOJ. LUBELSKIEGO Z 2021R. POZ. 6297

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW

dla terenu położonego w miejscowości Stara Wieś

W Ó J T G M I N Y P U C H A C Z Ó W

Puchaczów październik 2021

Z E S P Ó Ł A U T O R S K I

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów
dla terenu położonego w miejscowości Stara Wieś
opracowano w Biurze Projektów Urbanistyki i Architektury EM Elżbieta Mącik w Lublinie
przez zespół autorski w składzie:

GŁÓWNY PROJEKTANT	***mgr inż. arch. Elżbieta Mącik*** *upr. urbanistyczne nr 1121/90*
Zespół autorski:	mgr inż. arch. Grzegorz Sidor inż. Agata Dąbrowska mgr inż. Patrycja Winiarczyk mgr inż. Dariusz Habdas

U C H W A Ł A N R XXXVIII/296/21

R A D Y G M I N Y W P U C H A C Z O W I E

z dnia 22 listopada 2021

W SPRAWIE

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW

dla terenu położonego w miejscowości Stara Wieś

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) oraz Uchwały Rady Gminy Puchaczów Nr XII/80/19 z dnia 19 sierpnia 2019 r., w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów dla terenu położonego w miejscowości Stara Wieś, 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 XXXIII/226/21 z dnia 7 maja 2021 r., Rada Gminy Puchaczów uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów, uchwalonego Uchwałą Nr XI/89/15 Rady Gminy Puchaczów z dnia 29 października 2015 r. publikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z 2015 r. poz. 5494 z dnia 30 grudnia 2015 r. Granice obszaru objętego zmianą planu pokazano na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Zmianą planu objęto obszar, w obrębie którego, tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono np.: ISW-3U

I – numer obszaru opracowania

SW – symbol miejscowości (Stara Wieś)

3 – numer kolejny terenu w danym obszarze

U – funkcja terenu

§ 3

1. Ustalenia planu wyrażone zostają w postaci niniejszej uchwały oraz rysunku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów – w skali 1: 1 000 – jako **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.

   Ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały oraz rysunki planu stanowią integralną całość.
2. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu w czasie jego wyłożenia 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. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML (zapis na płycie CD) – stanowią **załącznik nr 4** do niniejszej uchwały.

§ 4

1. Oznaczenia graficzne użyte w rysunkach planu będące ustaleniami planu:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

MN/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUG

U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

KXL - CIĄG PIESZO-JEZDNY

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- LINIA PROPONOWANEJ PARCELACJI TERENÓW

KDGD - DROGA KRAJOWA - K82

KDZ-P - DROGA ZBIORCZA - POWIATOWA

KXT - CIĄG INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

KXL - CIĄG PIESZO-JEZDNY

§ 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: 1 000, stanowiący załącznik 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) **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, lub od krawężników jezdni sąsiadujących z terenem dróg, 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,
   7) **strefie –** należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzenią,
   8) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 0° do 15°.
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy interpretować w oparciu o definicje zawarte w branżowych przepisach szczególnych a w przypadku ich braku rozumieć zgodnie z ich słownikowym znaczeniem.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW W OBSZARACH OBJĘTYCH ZMIANĄ 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) na całym obszarze objętym zmianą 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,
   3) na całym obszarze objętym zmianą planu miejscowego dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych 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 18,0 m, (z zachowaniem przepisów odrębnych),
   4) 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,
   5) dachy:
      a) ustala się pokrycie obiektów budowlanych dachami spadzistymi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie głównym”, o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45° 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 30°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek. Możliwe jest również stosowanie na budynkach gospodarczych i usługowych dachów płaskich.

3. Powyższe ustalenia zawarte w pkt. 2 nie obowiązują w przypadku, kiedy ustalenia szczegółowe dotyczące danego terenu zawarte w Rozdziale 3 mówią inaczej.
4. 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**
   Na terenie objętym opracowaniem brak inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. **Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym,** które ujęto w planie są:
   1) drogi publiczne:
      a) ciąg pieszo-jezdny oznaczony KXL,
      b) ciągi infrastruktury technicznej KXT,
      c) droga zbiorcza - powiatowa KDZ-P,
      d) droga krajowa KDCD-K82,
   2) urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków i unieszkodliwiania odpadów.
3. **Przestrzeniami publicznymi** w granicach planu jest ciąg pieszo-jezdny. Urządzanie tej przestrzeni uwzględniać musi dostępność dla osób niepełnosprawnych i osób starszych. Ustala się jej kształtowanie zgodnie z następującymi zasadami:
   1) chodniki, ciągi 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. Cały obszar gminy objęty jest statusem obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska – (Chełm-Zamość)". Jest to obszar występowania wód kredowych silnie narażonych na zanieczyszczenia powierzchniowe ze względu na brak warstw izolujących. Celem ochrony przed degradacją zasobów wód tego zbiornika jest zachowanie wgłębnych poziomów wodonośnych z czystymi wodami do wykorzystania teraz i w przyszłości. Ustala się obowiązek, zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególnej ochrony wód powierzchniowych i wód podziemnych.
2. 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, sąsiedniej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowoprojektowanej zabudowy poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, (art. 113 i 114 ustawy prawo ochrony środowiska) tj.:
      a) dla terenów oznaczonych MN/U: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuciążliwych usług jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
      b) dla terenów U: tereny zabudowy usługowej w przypadku wyznaczenia w planie programu usług z zakresu turystyki, mieszkalnictwa zbiorowego lub innych wymagających ochrony akustycznej dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkalno– usługowych,
   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.
3. 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.

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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, z późn. zm.).
6. Dla poprawy stanu higieny atmosfery plan wyklucza możliwość lokalizacji inwestycji, których uciążliwości wykraczają poza granice posiadanych posesji.
7. Dla nowych inwestycji plan zaleca:
   1) stosowanie paliw gazowych oraz niskoemisyjnych tzw. ekologicznych,
   2) rozbudowę skojarzonego systemu energetycznego gwarantującego wyższą efektywność wykorzystania mocy energetycznej paliwa.
8. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące niżej określone nakazy:
   1) likwidacji istniejących źródeł zagrożeń dla gleb i wód podziemnych,
   2) oszczędnego korzystania z terenu i maksymalnej, możliwej ochrony wierzchniej warstwy gleby w trakcie realizacji nowych i przebudowy istniejących obiektów,
   3) rekultywacji gruntów po zakończeniu prac budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   ~~4) stosowania ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych zwierząt i wykluczenie stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.~~
9. Strefy i zasady ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
   1) 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,
   2) 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.
10. Na terenie objętym zmianą planu brak jest udokumentowanych złóż kopalin.
11. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 9

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu, brak zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego oraz stanowisk AZP.
2. 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

1. 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 **KDZ –P** wynoszące 15,0 m od krawężnika jezdni i odpowiednio 8,0 m od linii regulacyjnej drogi oraz od ciągu KXL wynoszące 5,0 m. o linii regulacyjnej ciągu.
2. ~~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 dróg 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. 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) położone poza obszarem opracowania,
   2) drogi wewnętrzne stanowią dojazdy do poszczególnych działek budowlanych.
2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:
   1) dla terenów mieszkaniowych ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania na każdej działce w ilości dostosowanej do rodzaju programu, jednak nie mniej niż: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
   2) dla terenów usługowych należy zarezerwować min. 1 miejsce na 10 użytkowników lub 1 miejsce na 30,0 m^2 powierzchni usług,
   3) dla pozostałych funkcji 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 gminnych i powiatowych, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, równolegle do pasów drogowych.

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. Ustala się odległość sieci infrastruktury technicznej min. 25,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 82 i ich położenie poza obszarem ograniczonym liniami rozgraniczającymi w/w drogi. Dla potrzeb przebiegu sieci infrastruktury technicznej w obowiązujących na terenach sąsiednich miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zarezerwowano teren o symbolu KXT położony pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi krajowej nr 82 a sąsiednimi terenami zainwestowania.
4. Dla wyznaczonych funkcji terenów plan ustala zasady obsługi inżynieryjnej dla szczególnych 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),
      c) na terenach usytuowanych poza zasięgiem wodociągu komunalnego do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrywanie w wodę ze studni lokalnych,
   2) **odprowadzenie ścieków:**
      a) na terenach zabudowy, usytuowanych poza zasięgiem istniejących sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji plan dopuszcza odprowadzenie do lokalnych urządzeń kanalizacyjnych spełniających wymogi obowiązujących przepisów szczególnych lub realizację szczelnych szamb. Wyklucza się odprowadzanie ścieków komunalnych do gruntu,
   3) **odprowadzanie wód opadowych:**
      a) 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 budowy 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 z dnia 20 lutego 2015 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 610 z późn. zm.),

5) **zaopatrzenie w gaz:**

a) 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 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, modernizowane 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 1 m. 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 wyłącznie za zgodą i na warunkach wskazanych przez gestorów dróg,~~

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 7,5 m od osi,

j) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m 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 0,7 m 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 30,0 m 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

TERENY OSUWISKOWE

1. Na terenie objętym zmianą planu nie występują tereny osuwiskowe.

§ 17

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

1. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary zagrożenia powodzią.

§ 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.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

dla wyszczególnionych funkcji terenu

§ 19

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUG – MN/U

ISW-1MN/U

1. PRZEZNACZENIE TERENU: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz nieuciążliwe usługi komercyjne i publiczne.
2. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
   1) pierwszy symbol oznacza program preferowany ustaleniami planu – **MN/U** – oznacza, że funkcja mieszkaniowa może być realizowana samodzielnie lub uzupełnienia programem usługowym,
   2) ustala się minimalną wielkość działki na 900 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,
   3) minimalną szerokość frontu działki: ustala się na 18 m,
   4) realizacja nowych obiektów budowlanych w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
   5) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
   6) całkowita wysokość budynku przy najniżej położonym wejściu do budynku: mieszkalnego: 12,0 m, usługowego: 9,0 m,

7) obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami spadzistymi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
8) maksymalny procent spadku dachu: do 45°,
9) wielkość powierzchni zabudowy: do 50%,
10) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    a) maksymalny: 0.8,
    b) minimalny: 0.1,
12) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub 30 m^2 pow. usługowej), jak również placu manewrowego dla przewidywanego transportu samochodowego. Dojazd do terenu ISW-1MN/U odbywać się będzie z drogi powiatowej KDZ-P położonej poza terenem opracowania, oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego ISW-2KXL, które sąsiadują z tym terenem,
13) dopuszcza się:
    a) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów,
    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,
14) wyklucza się prowadzenie usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 20

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ – U

ISW-3U

1. PRZEZNACZENIE TERENU: teren zabudowy pod obiekty usług: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, turystyki, usług finansowych, usług bytowych i innych usług komercyjnych i publicznych.
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 60% powierzchni działki,
   4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki,
   5) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5 m 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 spadzistymi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym budynków (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
   8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
      - maksymalny: 1,2,
      - minimalny: 0.1,
   9) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / 30 m^2 pow. usługowej) oraz placu manewrowego dla przewidywanego transportu samochodowego, w granicach własnych posesji, lub terenach przyległych. Dojazd do terenu ISW-3U odbywać się będzie z drogi powiatowej KDZ-P położonej poza terenem opracowania, oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego ISW-2KXL, które sąsiadują z tym terenem,
   10) powyższe zasady powinny być stosowane również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków,
   11) 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 terenów zieleni i placów,

12) wyklucza się: lokalizację zabudowy mieszkaniowej.

§21

TERENY DRÓG – K

KXL ciąg pieszo-jezdny: **ISW-2KXL**

1. PRZEZNACZENIE TERENU: teren ciągu pieszo-jezdnego,
2. Dla projektowanego ciągu obowiązują niżej podane graniczne parametry:
   1) szerokość w liniach regulacyjnych: 6,0 m.
3. Powyższe ustalenia nie obowiązują w obrębie skrzyżowań.
4. ~~Wyklucza się lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających.~~
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. Na rysunku planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ciągu KXL na 5,0 m od jego linii regulacyjnej.

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA KOŃCOWE

§ 22

1. 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) w wysokości:
   a) d1a terenów przewidzianych pod komunikację, elektroenergetykę (urządzenia przesyłowe), urządzenia obsługi technicznej: 3%,
   b) dla terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową i usługową: 15%.

§ 23

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puchaczów.

§ 24

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

Przewodnicząca Rady Gminy
mgr Urszula Hucz

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXVIII/296/21
Rady Gminy Puchaczów
z dnia 22 listopada 2021 r.

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 terenu położonego w miejscowości Stara Wieś

I WYŁOŻENIE PUBLICZNE
w dniach od 16 sierpnia 2021 r. do 6 września 2021 r.

W trakcie procedury wykładania projektu do publicznego wglądu oraz w ustawowym terminie do dnia 20 września 2021 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodnicząca Rady Gminy
mgr Urszula Hucz

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXVIII/296/21
Rady Gminy Puchaczów
z dnia 22 listopada 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PUCHACZÓW
w sprawie uchwalenia

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW
dla terenu położonego miejscowości Stara Wieś

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

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

Przewodnicząca Rady Gminy
mgr Urszula Hucz

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXXVIII/296/21
Rady Gminy Puchaczów
z dnia 22 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW
dla terenu położnego w miejscowości Stara Wieś

Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML (zapis na płycie CD).

Przewodnicząca Rady Gminy
mgr Urszula Hucz