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

U C H W A Ł A NR XXXVIII/297/21
RADY GMINY PUCHACZÓW
z dnia 22 listopada 2021 r.
OGŁOSZONA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJ. LUBELSKIEGO Z 2021 R. POZ. 6204
z dnia 23 grudnia 2021
Z Rozstrzygnięciem Nadzorczym
z dnia 30 grudnia 2021
znak sprawy IF-II.4131.34.2021
OGŁOSZONO W DZIENIKU URZĘDOWYM
WOJ. LUBELSKIEGO Z 2021R. POZ. 6300

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW

dla terenów we wsi Wesołówka i Albertów - etap VII

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

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów
dla terenów we wsi Wesołówka i Albertów - etap VII
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*** *upr. urbanistyczne nr 1121/90*
Zespół autorski:	mgr inż. Kamil Sągolewski mgr inż. arch. Grzegorz Sidor mgr inż. Dariusz Habdas inż. Agata Dąbrowska

U C H W A Ł A N R XXXVIII/297/21

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 r.

W SPRAWIE

ZMIAN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW

dla terenów we wsi Wesołówka i Albertów - etap VII

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.), uchwał Rady Gminy Puchaczów: Nr XLVII/305/14 z dnia 28 sierpnia 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów, zmienionej Uchwałą Nr IX/75/15 z dnia 27 sierpnia 2015 r., a następnie ze zmianą tych uchwał przyjętą Uchwałą Nr XXX/193/17 z dnia 12 kwietnia 2017 r. w sprawie terenów we wsi Wesołówka i Albertów - etap VII oraz po stwierdzeniu, że niniejsze zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII/226/21 z dnia 7 maja 2021 r. Rady Gminy Puchaczów z dnia 7 maja 2021 r., Rada Gminy Puchaczów uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów uchwalonych następującymi uchwałami:
   1) Uchwała Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 13 Poz. 788 z dnia 5 lutego 2003 r.),
   2) Uchwała Nr VII/29/11 Rady Gminy Puchaczów z dnia 16 maja 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 88 Poz. 1658 z dnia 10 czerwca 2011 r.),
   3) Uchwała Nr XXVIII/176/17 Rady Gminy Puchaczów z dnia 25 stycznia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Poz. 1156 z dnia 22 marca 2017 r.).

§ 2

1. Zmianami planu objęto obszar, w obrębie którego, tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono np.: **VII WA-33UT**

VII – numer etapu zmian planu

WA – symbol miejscowości (Wesołówka Albertów)

33 – numer kolejny terenu w danym obszarze

RM – 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 – rysunek w skali 1:2 000 – jako **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.
   Ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały oraz rysunek stanowią integralną całość.
2. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu zmian 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 – stanowią **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 rysunku 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
- OBSZAR ZBIORNIKÓW WODNYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI FUNKCJI HODOWLANEJ I TURYSTYCZNO-WYPOCZYNKOWEJ
- LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA ZE STREFĄ TECHNICZNĄ
- ESTAKADA PRZENOŚNIKÓW WĘGLA Z KWK BOGDANKA
- KORONA PROJEKTOWANEJ ZAPORY CZOŁOWEJ

ZN/UT - TEREN ZIELENI NATURALNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI

UT - TEREN USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI

RU - TEREN URZĄDZEŃ OBSŁUGI ROLNICTWA I HODOWLI

R - TEREN UPRAW ROLNYCH

P - TEREN AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ,W TYM PRZEMYSŁU

E - TEREN I OBIEKTY ZWIĄZANE Z GOSPODARKĄ ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

ZŁ - TEREN ŁĄK I PASTWISK

ZN - TEREN ZIELENI NATURALNEJ

ZL - TEREN LASÓW

- TEREN POTENCJALNYCH DOLESIEŃ W PIERWSZEJ KOLEJNOŚCI / W DALSZEJ KOLEJNOŚCI

- TEREN ZIELENI NA TERENIE O INNYM PRZEZNACZENIU

WS - TEREN WÓD OTWARTYCH

- OBIEKTY WODNE NA TERENIE "RU"

KS - TEREN KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ - PARKING

KX - TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ - PLAŻA

- TRASA CIĄGU ROWEROWEGO

KXL - CIĄG PIESZO- JEZDNY

KDD-G - DROGA DOJAZDOWA - GMINNA

KDL-G - DROGA LOKALNA - GMINNA

KDZ-P - DROGA ZBIORCZA - POWIATOWA

- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA TORFU "Dodatki - Rzeka" TO 7543 i "Dodatki - Rzeka 1" TO 17991 UJĘTE W CENTRALNEJ BAZIE DANYCH GEOLOGICZNYCH

- ZASIĘG ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "BOGDANKA" WK 409

Pole - OBSZAR KONCESJI WYDOBYWCZEJ TORFU O POWIERZNI:

A1 - 9 935 m²

A2 - 3 751 m²

B1 - 10 281 m²

B2 - 5 153 m²

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZE

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY PUCHACZÓW

- GRANICA SOŁECTW WESOŁÓWKA, ALBERTÓW

1.0 - IZOLINIE Z WARTOŚCIAMI OSIADANIA TERENU W METRACH

- TERENY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA 10%

- TERENY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA 1%

§ 5

1. Ilekroć w dalszych częściach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **planie –** należy przez to rozumieć ustalenie planu, o którym mowa w § 1 ust. 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: 2 000, 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) **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, 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 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) 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,
   3) na całym obszarze objętym zmianami 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) na budynkach usługowych obowiązują dachy spadziste, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45° przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

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

6) 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) klasy dojazdowej oznaczone KDD-G,
      b) klasy lokalnej oznaczone KDL-G
      c) drogi zbiorcza - powiatowa KDZ-P
      d) ciągi pieszo-jezdny KXL,
      e) teren komunikacji samochodowej - park
      f) teren komunikacji pieszej - plaża
      g) trasa ciągu rowerowego
   2) teren komunikacji pieszej stanowiący plażę nad projektowanym zalewem,
   3) 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 dojazdowej i ciągi piesze. Urządzenie tych przestrzeni uwzględniać musi dostępność tych miejsc i przestrzeni dla osób niepełnosprawnych i osób starszych. Ustala się ich 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. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody.
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, tj. dla terenów oznaczonych symbolem UT oraz ZN/UT dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy na cele rekreacyjno-wypoczynkowe (art. 113 i 114 ustawy Prawo ochrony środowiska),
   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) zachowania istniejących cieków powierzchniowych zarówno naturalnych jak i sztucznych,
   2) udrożnienia i utrzymania przepustowości rowów melioracyjnych,
   3) likwidacji istniejących źródeł zagrożeń dla gleb i wód podziemnych,
   4) oszczędnego korzystania z terenu i maksymalnej, możliwej ochrony wierzchniej warstwy gleby w trakcie realizacji nowych i przebudowy istniejących obiektów,
   5) rekultywacji gruntów po zakończeniu prac budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   6) stosowania ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych zwierząt i wykluczenie stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
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 ESOCH wprowadza się następujące zakazy:
   1) lokalizowania wszelkich nowych form zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem wyznaczonych w planie,
   2) lokalizowania kopalni surowców mineralnych (z wyjątkiem wybierania torfu z terenów projektowanego zalewu), stacji benzynowych i usług, których zasięg oddziaływania mógłby wykraczać poza granice własnych posesji,
   3) odprowadzania ścieków do gruntu,
   4) zmiany ukształtowania rzeźby terenu oraz tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi dolin, z wyłączeniem służących ochronie powodziowej i związanych z budowa zalewu,
   5) zmiany ukształtowania rzeźby terenu poprzez jego podnoszenie, nawożenie mas ziemnych w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (z wyjątkiem realizacji zatory związanej z budową zalewu),
   6) lokalizowania wszelkiego rodzaju składowisk odpadów i wylewisk nieczystości.

Obszar ESOCH obejmuje w obszarze opracowania tereny zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% i 1%. W wyznaczonych na rysunku planu obszarach zagrożenia powodzią, obowiązują następujące warunki zagospodarowania i użytkowania:

1) obowiązuje uwzględnienie nakazów i uzyskanie wymaganych zezwoleń obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenów zalewowych z preferencją przekształcania gruntów ornych na użytki zielone oraz inne formy zieleni niskiej,
3) nakazuje się ochronę mokradeł i zadrzewień łęgowych,
4) nakazuje się likwidację lub skuteczne zabezpieczenie istniejących obiektów mogących zanieczyścić środowisko w przypadku wystąpienia powodzi,
5) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy poza dopuszczoną w planie,
6) zakazuje się składowania odpadów, magazynowania środków chemicznych i innych materiałów, wykonywania robót oraz realizacji innych przedsięwzięć mogących zanieczyścić środowisko w przypadku wystąpienia powodzi,
7) dopuszcza się następujące działania z zachowaniem przepisów odrębnych:
   a) realizację budowli i urządzeń hydrotechnicznych służących retencji wód lub zabezpieczeniom przeciwpowodziowym,
   b) utrzymanie istniejących stawów z możliwością ich rozbudowy,
   c) zabezpieczenie istniejących urządzeń i sieci rowów melioracyjnych z możliwością ich konserwacji i ewentualnej przebudowy,
   d) realizację infrastruktury technicznej służącej ochronie środowiska z obowiązkowym uwzględnieniem ochrony przed podtopieniem,
   e) wyznaczenie i realizację ciągów komunikacyjnych (turystycznych, dojazdów).

10. Strefy i zasady ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
    1) ustala się strefy techniczne od linii energetycznych średnich napięć SN 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 rekreacyjnej 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. Na rysunku planu pokazano udokumentowane zasięgi złóż kopalin:
    1) torfu ujęte w Centralnej Bazie Danych Geologicznych:
       a) „Dodatki – Rzeka” TO 7543,
       b) „Dodatki – Rzeka 1” TO 17991,
    2) złoże węgla kamiennego „Bogdanka” WK 409.

12. 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 jest obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego.
2. Na obszarze opracowania występuje jedno stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane podczas badań AZP pod nr 76-86/65-7 ujęte w gminnej ewidencji zabytków na terenie którym 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) w obszarze stanowisk AZP ustala się:
      a) ochronę stanowisk w zakresie i formie uzależnionej od ich układu i koncentracji;
      b) w odniesieniu do odosobnionych stanowisk archeologicznych oraz obszarów koncentracji stanowisk wszelkie prace inwestycyjne budowlane i związane z infrastrukturą techniczną (gazociągi, wodociągi, linie telefoniczne kablowe, melioracje, budowa dróg, pobór surowców) winny być uzgadniane z WKZ – na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji - w celu uzyskania warunków archeologicznych prowadzenia inwestycji.
      c) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym zarząd właściwej gminy lub zarząd właściwego powiatu i właściwego konserwatora zabytków. Jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez WKZ odpowiednich zarządzeń,
   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

1. Na terenie funkcjonalnego obszaru górniczego wprowadzono strefę pod nazwą teren po górniczy, w której przyjmuje się następujące uwarunkowania wynikające ze specyfiki i technologii wydobycia:
   1) zgodnie z art. 104 ustawy prawo geologiczne i górnicze z dnia 9 czerwca 2011 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1064, z późn. zm.) plan dąży do integracji wszelkich działań podejmowanych w granicach terenu górniczego w celu:
      – wykonania uprawnień określonych w koncesji,
      – zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego,
      – ochrony środowiska przyrodniczego, w tym obiektów budowlanych,
   2) podstawowym warunkiem działalności górniczej jest minimalizacja konfliktów bezpośrednich pomiędzy eksploatacją węgla, a środowiskiem przyrodniczym terenu górniczego oraz konfliktów pośrednich tj. oddziaływania kopalni na tereny sąsiednie, w tym na obszary chronione (Pojezierze Łęczyńskie, Poleski Park Narodowy i inne),
   3) uznaje się, że głównym problemem warunkującym skuteczność działań ochronnych (proekologicznych) w terenie górniczym jest utrzymanie obecnego poziomu wód gruntowych oraz w miarę możliwości ograniczenia zmian zasięgu wododziałów, co ma kluczowe znaczenie dla zachowania optymalnych stosunków wodnych w obszarze opracowania oraz na terenach otaczających – zwłaszcza Pojezierzu Łęczyńskim. W związku z tym akceptuje się przyjęte w planie zasady:
      – nieodprowadzania wód gruntowych wypełniających niecki osiadań - utrzymanie ich naturalnego poziomu (traktując powstające zbiorniki jako osłonę hydrograficzną dla obszaru Pojezierza Łęczyńskiego i Poleskiego Parku Narodowego).
      – wykorzystania powstających zbiorników wodnych jako elementów ekosystemów wodno-torfowiskowych obszaru, a zarazem jako obiektów rekreacyjnych i gospodarki rybackiej, w zależności od szczegółowej kwalifikacji.
      – minimalizacji powierzchni terenów wypadających z produkcji rolnej na skutek podtopienia przez ich - w miarę możności - rekultywację gruntową oraz odwodnienie poprzez poprawę systemu melioracyjnego w celu uniknięcia zabagnień,
   4) zakłada się konieczność ochrony przed perspektywiczną degradacją istniejących kompleksów leśnych na terenie górniczym, oraz walorów doliny Świnki,

5) zakłada się poprawę stanu sanitarnego atmosfery poprzez ograniczenie emisji pyłów i gazów z palenisk indywidualnych budynków (gazyfikacja),
6) należy objąć rekultywacją wodną obszary zalewisk i rozwijać w nich gospodarkę rybacką. Zobowiązuje się Kopalnię do wprowadzenia tej funkcji w zalewiskach poprzez formowanie ogroblowań, regulowanych odpływów itp., na terenach za rekultywację których odpowiada kopalnia,
7) na terenach, w których poziomy wód gruntowych ukształtują się w ciągu okresu wegetacji w granicach 0,30 do 1,00 m zaleca się wprowadzanie użytkowania przemiennego lub łąkowo-pastwiskowego z głównym kierunkiem hodowlanym. Obszary o wyższym poziomie wód gruntowych uznaje się za nieprzydatne do produkcji rolniczej. Należy prowadzić obserwację poziomu wód gruntowych na gruntach ornych i użytkach zielonych,
8) przyjmuje się, że dominującym kierunkiem działalności gospodarczej na terenie obszaru funkcjonalnego jest eksploatacja i przetwarzanie węgla kamiennego,
9) plan nie przewiduje rozwoju przemysłu o dużej skali produkcji, niezwiązanego z górnictwem węglowym,
10) na potrzeby drobnej przedsiębiorczości niezależnej wobec górnictwa, której rozwój jest pożądany dla zachowania lokalnej równowagi rynkowej i zatrudnienia należy zapewnić rezerwy terenów przemysłowych. Sugeruje się dyslokację tej funkcji poza obszar terenu górniczego.
11) plan dostosowuje rozwój osadnictwa do prognozowanych skutków szkód górniczych. Jest ono wykluczone na obszarach prognozowanych zalewisk i zabagnień terenu,
12) na terenie górniczym nowe budynki mogą być realizowane – w ramach wyznaczonych terenów osadniczych – tylko pod warunkiem stosowania profilaktycznych zabezpieczeń na wpływy eksploatacji górniczej w uzgodnieniu z L.W. „Bogdanka" S.A. w Bogdance.
    W szczególności budynki te powinny być realizowane jako płytko posadowione, co oznacza umieszczenie ławy fundamentowej minimalnie poniżej strefy przemarzania gruntu, w stosunku do poziomu terenu istniejącego lub projektowanego do odpowiedniego ukształtowania wokół realizowanego budynku, przez nadsypanie, a także niepodpiwniczone,
13) w istniejących gospodarstwach, także rozproszonych na terenach upraw polowych (nie wyznaczonych w planie jako treny zabudowy zagrodowej) dopuszcza się remonty budynków mieszkalnych i gospodarczych lub ich rozbudowę oraz budowę nowych obiektów gospodarczych, uzasadnionymi potrzebami gospodarstwa rolniczego,

14) rekreację uważa się za wiodącą, rozwojową funkcję terenu, która następując po górnictwie, pozytywnie wykorzysta zrewaloryzowane uprzednio tereny szkód,
15) za formę docelowego rekreacyjnego wykorzystania terenów po szkodach górniczych uznaje się rekultywację wodną, umożliwiającą wypoczynkowe korzystanie z zalewów, ich obrzeży i usług towarzyszących oraz formowanie i rekultywację hałd z dostosowaniem do uprawiania sportów i rekreacji,
16) przewiduje się budowę uzupełniających fragmentów dróg gminnych i ciągów pieszo – jezdnych. W rejonach prognozowanych osiadań gruntu zaleca się stosowanie lekkich, niekosztownych konstrukcji drogowych,
17) zakłada się utrzymanie zasady zasilania obszaru w energię elektryczną za pomocą linii napowietrznych średniego napięcia łączących główne punkty zasilania. Zasada ta nie dotyczy obiektów przemysłu wydobywczego, zasilanych z własnych głównych stacji transformatorowo-rozdzielczych,
18) przyjmuje się kontynuację dotychczasowego sposobu zapewnienia telefonicznej łączności obszaru przy pomocy napowietrznych linii telefonicznych,
19) wprowadza się zakaz lokalizacji trwałych form zabudowy kubaturowej w tym zwłaszcza zabudowy mieszkaniowej na terenach prognozowanych zalewisk,
20) wszelkie inwestycje prowadzone na obszarze górniczym „Puchaczów V" wymagają uzgodnień z L.W. „Bogdanka" S.A. w Bogdance.

§ 11

TERENY REKREACYJNO – WYPOCZYNKOWE

1. W obszarze objętym planem wyznaczono teren położony w dolinie rzeki Świnki wskazany dla rozwoju funkcji rekreacyjnej i turystycznej. Jest to rejon planowanej realizacji zalewu o funkcji retencyjno-rekreacyjnej oraz istniejących stawów hodowlanych wraz z terenami otaczającymi.
2. Na terenie opisanym w ust. 1 wskazano na rysunku planu obszar UT – zabudowy usług turystyki, teren KX – plaży przy zalewie oraz trasę ciągu rowerowego o charakterze rekreacyjno – spacerowym wokół zalewu. Tereny łąk i zieleni naturalnej mogą również zostać wykorzystane dla funkcji rekreacyjnej poprzez urządzenie na nich miejsc wypoczynku, ustawienie urządzeń sportowych lub altan do grillowania.

§ 12

TERENY ZAMKNIĘTE

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

§ 13

SPOSÓB USYTUOWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH W STOSUNKU DO DRÓG

1. Na rysunku planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ciągów dróg:
   1) lokalnych **KDL-G** – nie mniej niż 15,0 m od krawędzi jezdni,
   2) dojazdowych **KDD-G** – nie mniej niż 10,0 m od krawężnika jezdni,
   3) ciągów pieszo-jezdnych **KXL** – nie mniej niż 4,0 m od 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 drogi ustalonych w planie.~~

§ 14

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 – 18 m,
   2) kąt nachylenia granic działki budowlanej do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę – od 70° do 90°.
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.

§ 15

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ TERENU

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy obsługi komunikacyjnej:
   1) powiązania ponadlokalne w stosunku do obszaru planu zapewnią drogi publiczne klasy zbiorczej (KDZ),
   2) drogi publiczne klasy lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD) stanowią system powiązań lokalnych obsługujących przyległe zagospodarowanie**,**
   3) dla obsługi zagospodarowania terenu przewidziano w planie przestrzenie ruchu pieszego oraz ciągi pieszo jezdne i rowerowe.
2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:
   1) dla terenów usługowych ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania na każdej działce w ilości dostosowanej do rodzaju programu, jednak nie mniej niż: 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni całkowitej obiektu usługowego lub 1 miejsce na 10 użytkowników terenów rekreacyjnych.
   2) dla pozostałych funkcji rolnych, produkcyjnych i w przypadkach nieokreślonych wyżej – ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z konkretną funkcją.
   3) dodatkowo minimum 5% miejsc parkingowych przewidzieć należy dla samochodów posiadających kartę parkingową.

§ 16

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 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 sanitarnych:**

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,

b) wyklucza się odprowadzanie ścieków komunalnych do gruntu,

3) **odprowadzanie wód opadowych:**

a) plan dopuszcza powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu po ich wstępnym oczyszczeniu lub do lokalnych systemów retencyjnych,

b) po wybudowaniu gminnego systemu kanalizacji deszczowej możliwe będzie skierowanie do niego części wód opadowych z nawierzchni utwardzonych i dachów,

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,

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,

b) 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. 1 m 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.

§ 17

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.

§ 18

TERENY OSUWISKOWE

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

§ 19

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

1. Część terenów objętych zmianami planu znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (OSZP) rzeki Świnka w przypadku wystąpienia raz na 100 lat oraz raz na 10 lat.
2. Obszary te zostały pokazane na rysunku planu zgodnie z zasięgami przedstawionymi na mapach zagrożenia powodziowego.
3. Sposób i warunki zagospodarowania terenów znajdujących się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Świnka określone zostały w rozdziale 3 niniejszej uchwały zgodnie z przepisami ustawy z 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624, z późn. zm.).

§ 20

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENU

1. Tereny objęte zmianami 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

§ 21

TEREN ZIELENI NATURALNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI – ZN/UT

VIIWA-3ZN/UT

1. PRZEZNACZENIE TERENU: zieleń naturalna oraz usługi służące obsłudze ruchu turystycznego jak np. pensjonatowe i hotelarskie, SPA, nieduże obiekty sportu jak siłownie, korty zadaszone, wypożyczalne sprzętu sportowego, gastronomia i inne usługi nieuciążliwe, a także usługi publiczne.
2. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
   1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej –minimalnie 1000 m^2,
   2) realizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
   3) minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18 m,
   4) wielkość powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki,
   5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 40 %,
   6) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0 m 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 kąt spadku dachu do 45°,
   11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
      - maksymalny: 0.5,
      - minimalny: 0.1,

12) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego, oraz placu manewrowego dla przewidywanego transportu, w granicach własnych posesji,
13) ustala się zasady kształtowania kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji oraz pokrycia dachów projektowanych, przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków:
    a) dopuszcza się stosowanie na elewacjach budynków tynków, okładzin z kamienia naturalnego lub cegły klinkierowej,
    b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z blachy falistej i trapezowej oraz tworzyw sztucznych typu siding,
    c) zaleca się stosowanie na elewacjach drewna jako elementów detalu architektonicznego, żaluzji rozpraszających światło, okiennic lub barierek balkonów i tarasów, a także jako okładzin elewacyjnych, nawiązujących do starej zabudowy drewnianej,
    d) dopuszcza się stosowanie na elewacjach tynkowanych odcieni beżu, szarości, kremu i koloru zbliżonego do piaskowca z wykluczeniem wszystkich kolorów jaskrawych nie nawiązujących do materiałów mineralnych,
    e) zabrania się sytuowania nieobudowanych urządzeń klimatyzacyjnych na elewacjach i dachach,
    f) zabrania się stosowania wzorów na elewacjach (np. poziomych lub pionowych pasów itp.) za wyjątkiem wydzielenia strefy przyziemia (np. innym odcieniem koloru lub innym materiałem wykończenia elewacji),
14) dopuszcza się:
    a) przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),
    b) realizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem działalności w zakresie obsługi ruchu turystycznego (urządzenia techniczne, pomieszczenia składowe), wrażliwych na działanie wody na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w strefie płytkiego zalewu, gdzie głębokość wody powodziowej wynosi poniżej 0,5 m przy jednoczesnym uwzględnieniu nakazu ich zabezpieczenia,
    c) indywidualne ujęcia wody,
    d) stosowanie na obiektach dachów płaskich lub innych przy zachowaniu limitu wysokości obiektu,
    e) lokalizację:

- tablic informacyjnych,
- obiektów i urządzeń służących rekreacyjnemu wykorzystaniu terenów;
- ścieżek rowerowych, ciągów pieszych,
- urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia i sieci uzbrojenia podziemnego,
- elementów małej architektury,

f) dla terenów zieleni naturalnej z dopuszczeniem zabudowy usług turystyki ustala się:

- ochronę istniejącej wartościowej zieleni, a w szczególności ochronę istniejącego drzewostanu,
- na terenach ZN/UT 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 oraz realizację pasa zieleni izolacyjnej od strony sąsiadującego terenu oznaczonego w oznaczonego w planie symbolem VII WA-45P,
- na terenach ZN/UT plan dopuszcza lokalizację między innymi miejsc spotkań i wypoczynku, elementów małej architektury, jak również dopuszcza się wyznaczenie stref dostępnych dla zwierząt,
- 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,

15) wyklucza się:

a) lokalizację na terenie ZN/UT zabudowy mieszkaniowej o charakterze jedno- i wielorodzinnym oraz innej zabudowy rekreacji indywidualnej,

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

c) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem działalności w zakresie obsługi ruchu turystycznego (urządzenia techniczne, pomieszczenia składowe), wrażliwych na działanie wody na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w strefie głębokiego zalewu, gdzie głębokość wody powodziowej wynosi powyżej 0,5 m.

16) nakazuje się:

a) zabezpieczenie obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem działalności w zakresie obsługi ruchu turystycznego (urządzenia techniczne, pomieszczenia

składowe), wrażliwych na działanie wody, co najmniej do poziomu wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat,

17) wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **ZN/UT** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 22

TEREN USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI - UT

VIIWA-33UT

1. PRZEZNACZENIE TERENU: teren zabudowy pod usługi służące obsłudze ruchu turystycznego i rekreacji jak np. pensjonatowe i hotelarskie, SPA, nieduże obiekty sportu jak siłownie, korty zadaszone, wypożyczalne sprzętu sportowego, gastronomia i inne usługi nieuciążliwe, a także usługi publiczne.
2. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
   1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – minimalnie 1000 m^2.
   2) realizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
   3) wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
   4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 25% 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 o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym budynków (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
   8) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - maksymalny: 0.7,
      - minimalny: 0.1,
   9) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / 20 m^2 pow. usługowej) oraz

placu manewrowego dla przewidywanego transportu samochodowego, w granicach własnych posesji, na terenach przyległych lub w bezpośrednim sąsiedztwie,

10) dopuszcza się:
   a) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,
   b) wprowadzenie jako funkcji uzupełniającej usług publicznych oraz terenów zieleni i placów,
11) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej,
12) wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **UT** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 23

TEREN URZĄDZEŃ OBSŁUGI ROLNICTWA I HODOWLI – RU

VIIWA-43RU

1. PRZEZNACZENIE TERENU: produkcja rolna, obiekty obsługi rolnictwa i hodowli ryb oraz obiekty obsługi ruchu rekreacyjnego – smażalnie, wędkarstwo, itp.
2. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
   1) ustala się minimalną wielkość działki na 3000 m^2, 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) minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18 m,
   3) realizacja nowych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   4) forma zabudowy – wolnostojąca,
   5) maksymalną wysokość budynków ustala się na II kondygnacje nadziemne,
   6) całkowita wysokość budynku przy najniżej położonym wejściu do budynku – 9,0 m,
   7) obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami spadzistymi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
   8) maksymalny procent spadku dachu do 45°,
   9) wielkość powierzchni zabudowy do 20%,
   10) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 50%,

11) wskaźnik intensywności zabudowy:
   - maksymalny: 0.5,
   - minimalny: 0.1,

12) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego, jak również placu manewrowego dla przewidywanego transportu samochodowego,

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 związanych z podstawową funkcją terenu,
   b) możliwość uzupełnienia i przekształcania funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodne z przepisami prawa budowlanego, rodzaj działalności dla budynków i osób w nich przebywających nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych oraz nie spowoduje obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich,
   c) zasięg zagrożeń i uciążliwości należy ograniczyć do granic własnej posesji,

14) wyklucza się prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

15) wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **RU** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 24

TEREN AKTYWNOSCI GOSPODARCZEJ, W TYM PRZEMYSŁU – P

VIIWA-45P

1. PRZEZNACZENIE TERENU: obiekty przemysłowe, produkcyjne, urządzenia produkcji budowlanej, bazy i zaplecza techniczne obiektów usługowych, a także wszelkiego typu składowanie i magazynowanie.
2. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
   1) forma zabudowy – wolnostojąca,
   2) nie ustala się powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej ponieważ w przypadku terenu VII WA-45P nie stanowi on samodzielnej działki budowlanej ale jest

przeznaczony do dołączenia do sąsiedniego terenu o analogicznej funkcji, przez którą będzie dostępny komunikacyjnie,

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 10,0 m,
7) maksymalną wysokość budynków ustala się na III kondygnacje nadziemne,
8) obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami spadzistymi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
9) wskaźnik intensywności zabudowy:
   - maksymalny: 1.0,
   - minimalny: 0.1,
10) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 20 m^2 pow. produkcyjnej lub magazynowej), jak również placu nawrotowego dla przewidywanego transportu samochodowego w granicach własnych posesji,
11) wymóg utrzymania strefy uciążliwości obiektów w granicy własności,
12) powyższe zasady powinny być stosowane również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków,
13) dopuszcza się:
    a) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników, jak również usług komercyjnych oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,
    b) lokalizację urządzeń służących ochronie środowiska pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
    c) stosowanie przekrycia dachami płaskimi dla dużych obiektów,
    d) realizację obiektów urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą oraz inną działalnością gospodarczą,
    e) możliwość przekształceń własnościowych w obszarze wyznaczonym w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przy zapewnieniu właściwej obsługi

komunikacyjnej poprzez sieć dróg wewnętrznych oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną,

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

g) na terenie P mogą być realizowane wyłącznie obiekty związane z funkcją podstawową,

h) dopuszcza się lokalizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

14) nakazuje się:

a) zabezpieczenie obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej, usług komercyjnych oraz innych urządzeń związanych z podstawową funkcją podstawową, a także obiektów i urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą oraz inną działalnością gospodarczą, wrażliwych na działanie wody, co najmniej do poziomu wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat,

b) uwzględnienie nakazów i uzyskanie wymaganych pozwoleń dotyczących zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z obowiązującą Ustawą Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późn. zm.).

15) wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **P** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 25

TEREN UPRAW ROLNYCH – R

VIIWA-15R, VIIWA-17R, VIIWA-34R, VIIWA-36R

1. PRZEZNACZENIE TERENU: uprawy polowe, sadownicze i ogrodnicze (gruntowe).
2. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
   1) ustala się ochronę użytków rolnych i rozłogów pól poprzez zachowywanie w miarę możliwości odpowiednich stosunków wodnych – z zachowaniem dotychczasowego sposobu ich użytkowania,
   2) ustala się ochronę istniejącej wartościowej zieleni, a w szczególności ochronę istniejącego drzewostanu śródpolnego,
   3) ustala się obsługę komunikacyjną terenów upraw rolnych poprzez system istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych i duktów śródpolnych,
   4) dopuszcza się:

a) przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla prowadzenia działalności podstawowej (deszczownie, energia elektryczna itp.) pod warunkiem, że:
   - realizowane urządzenia infrastruktury technicznej nie wymagają uzyskania zgody na wyłączenie gruntów wyższych klas z użytkowania rolniczego,
   - w wyniku realizacji sieci i urządzeń nie nastąpi zmiana sposobu użytkowania terenu z upraw rolnych na inny,

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

5) odstąpiono od ustalenia wskaźników regulujących zagospodarowanie terenu,

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

§ 26

TEREN ŁĄK I PASTWISK – ZŁ

VIIWA-9ZŁ, VIIWA-12ZŁ, VIIWA-14ZŁ, VIIWA-32ZŁ, VIIWA-39ZŁ, VIIWA-40ZŁ, VIIWA-42ZŁ, VIIWA-44ZŁ, VIIWA-31ZŁ

1. 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,

5) dopuszcza się:

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

b) przejście ciągów urządzeń infrastruktury technicznej,

6) wyklucza się:

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

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

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

7) odstąpiono od ustalenia wskaźników regulujących zagospodarowanie terenu.

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

§ 27

TEREN LASÓW – ZL

VIIWA-1ZL, VIIWA-2ZL, VIIWA-28ZL, VIIWA-30ZL, VIIWA-35ZL, VIIWA-47ZL

1. PRZEZNACZENIE TERENU: tereny lasów.

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

1) dla lasów obowiązują zasady zagospodarowania 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,

5) odstępuje się od ustalania wskaźników zagospodarowania terenów,

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

§ 28

TEREN ZIELENI NATURALNEJ – ZN

VIIWA-7ZN, VIIWA-10ZN, VIIWA-19ZN, VIIWA-22ZN, VIIWA-24ZN, VIIWA-26ZN, VIIWA-11ZN,

1. 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 lokalizację:
      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,
   4) odstępuje się od ustalania wskaźników zagospodarowania terenów,
   5) wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **ZN** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 29

TEREN WÓD OTWARTYCH – WS

VIIWA-13WS, VIIWA-18WS, VIIWA-20WS, VIIWA-21WS, VIIWA-23WS,VIIWA-25WS

1. PRZEZNACZENIE TERENU: wody płynące oraz wody stojące.
2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
   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.

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

§ 30

TEREN I OBIEKTY ZWIĄZANE Z GOSPODARKĄ ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ – E
VIIWA-46E

1. 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 d1a realizacji magistralnych i rozdzielczych kabli doziemnych oraz przyłączy dla potrzeb projektowanej zabudowy przewidzianej w planie,
4) dopuszcza się:
a) lokalizację projektowanych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy działki,
b) wyznaczenie nowych terenów pod realizacje stacji transformatorowych, których nie uwzględniono w rysunku planu, o ile uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy,
c) zmiany przebiegu trasy kabli średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych ciągów komunikacyjnych w zależności od potrzeb technologicznych i postępującej zabudowy,
5) wyklucza się lokalizację zabudowy nie związanej z funkcją elektroenergetyki,

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

§ 31

TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ - PLAŻA – KX

VIIWA-6KX

1. PRZEZNACZENIE TERENU: strefa ruchu pieszego obejmująca północny brzeg projektowanego zalewu umożliwiająca plażowanie i rekreację.
2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
   1) zagospodarowanie realizować należy w oparciu o jednolitą koncepcję, uwzględniającą rozwiązania funkcjonalne, materiałowe, infrastrukturę techniczną, elementy małej architektury itp.,
   2) ustala się konieczność wykorzystania naturalnych materiałów do realizacji elementów zagospodarowania terenu,
   3) dopuszcza się:
      a) lokalizację terenów zieleni urządzonej,
      b) lokalizację urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej,
      c) przebieg ciągów komunikacyjnych,
   4) obiekty lub urządzenia, o których mowa powyżej można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
   5) odstępuje się od ustalania wskaźników zagospodarowania terenów,
   6) wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **KX** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 32

TEREN KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ - PARKING – KS

VIIWA-27KS

1. PRZEZNACZENIE TERENU: teren pod parkingi oraz obiekty usług motoryzacji.
2. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
   1) nie dopuszcza się realizacji na terenie parkingu obiektów kubaturowych,

2) wielkość powierzchni utwardzonej do 70% powierzchni działki,

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

4) dopuszcza się:

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

b) wprowadzenie jako funkcji uzupełniającej terenów zieleni i małej architektury,

5) wyklucza się:

a) lokalizację stacji paliw,

b) wykraczanie wszelkich uciążliwości poza granice posesji,

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

§ 33

TEREN DRÓG – KD

KDZ-P: **VIIWA-38KDZ-P,**

KDL-G: **VIIWA-37KDL-G,**

KDD-G: **VIIWA-4KDD-G, VIIWA-8KDD-G, VIIWA-16KDD-G, VIIWA-29KDD-G, VIIWA-41KDD-G,**

KXL: **VIIWA-5KXL**

1. PRZEZNACZENIE TERENU: tereny dróg (ulic) oznaczone wg kategorii i klas:

1) KDZ-P – powiatowa (P) klasy zbiorczej,

2) KDL-G – gminna (G) klasy lokalnej,

3) KDD-G – gminna (G) klasy dojazdowej,

4) KXL – ciąg pieszo-jezdny.

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

1) zbiorcze KDZ – 20,0 m przy szerokości jezdni 7,0 m,

2) lokalne KDL – 12,0 m przy szerokości jezdni 6,0 m,

3) dojazdowe KDD – 10,0 m przy szerokości jezdni 5,0 m,

4) ciągi pieszo-jezdne KXL – 6,0 m,

3. Powyższe ustalenia nie obowiązują w obrębie skrzyżowań. Na rysunku planu w skali 1: 2 000 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. Na rysunkach planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ciągów dróg:
   1) zbiorczych **KDZ** – nie mniej niż 20,0 m od krawędzi jezdni, w planie nie przewidziano zabudowy wzdłuż tej drogi,
   2) lokalnych **KDL** – nie mniej niż 15,0 m od krawędzi jezdni, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,
   3) dojazdowych **KDD** – nie mniej niż 10,0 m od krawędzi jezdni, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,
   4) ciągów pieszo-jezdnych **KXL** – nie mniej niż 4,0 m od linii regulacyjnej ciągu, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej.

ROZDZIAŁ 4
USTALENIA KOŃCOWE

§ 34

1. Na obszarze objętym niniejszymi zmianami planu tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów uchwalonych następującymi uchwałami:
   1) Uchwała Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 13 Poz. 788 z dnia 5 lutego 2003 r.),
   2) Uchwała Nr VII/29/11 Rady Gminy Puchaczów z dnia 16 maja 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 88 Poz. 1658 z dnia 10 czerwca 2011 r.),
   3) Uchwała Nr XXVIII/176/17 Rady Gminy Puchaczów z dnia 25 stycznia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Poz. 1156 z dnia 22 marca 2017 r.).

§ 35

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:

1) d1a terenów przewidzianych pod komunikację, elektroenergetykę (urządzenia przesyłowe), urządzenia obsługi technicznej – 3%,
2) dla terenów przewidzianych pod funkcje rolne i produkcyjne – 10%,
3) ~~dla terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową – 15%,~~
4) ~~dla terenów o funkcji mieszanej wysokość opłaty przyjmować należy proporcjonalnie do ilości poszczególnych programów.~~

§ 36

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puchaczów.

§ 37

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/297/21
Rady Gminy Puchaczów
z dnia 22 listopada 2021

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PUCHACZÓW
w sprawie uwag dotyczących sposobu zagospodarowania terenu, wniesionych po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu:

ZMIAN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW

dla terenów we wsi Wesołówka i Albertów

I WYŁOŻENIE PUBLICZNE
w dniach od 10 września 2021 r. do 1 października 2021 r.

W trakcie procedury wykładania projektu do publicznego wglądu oraz w ustawowym terminie do dnia 15 października 2021 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodnicząca Rady Gminy
mgr Urszula Hucz

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXVIII/297/21
Rady Gminy Puchaczów
z dnia 22 listopada 2021

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PUCHACZÓW
w sprawie uchwalenia

ZMIAN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW

dla terenów we wsi Wesołówka i Albertów

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/297/21
Rady Gminy Puchaczów
z dnia 22 listopada 2021

w sprawie uchwalenia

ZMIAN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW

dla terenów we wsi Wesołówka i Albertów

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

Przewodnicząca Rady Gminy
mgr Urszula Hucz