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 LVI/402/22
RADY GMINY PUCHACZÓW
z dnia 29 grudnia 2022 r.
OGŁOSZONA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJ. LUBELSKIEGO
z dnia 16 stycznia 2023 r. poz. 285

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW

dla terenu położonego w miejscowościach
Turowola Kolonia, Nadrybie Wieś, Brzeziny

W Ó J T G M I N Y P U C H A C Z Ó W

Puchaczów grudzień 2022 r.

Z E S P Ó Ł A U T O R S K I

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów dla terenu położonego w miejscowościach Turowola Kolonia, Nadrybie Wieś, Brzeziny 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. Valentyn Patii
mgr inż. Daria Kuchta
inż. Paulina Wyrośląk
mgr inż. Dariusz Habdas

U C H W A Ł A N R LVI/402/22

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

z dnia 29 grudnia 2022 r.

w sprawie

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCIACH TUROWOLA KOLONIA, NADRYBIE WIEŚ, BRZEZINY

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 2022 r. poz. 559, 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 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) oraz Uchwał Rady Gminy Puchaczów dotyczących:

a) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów dla terenu położonego w miejscowości Turowola Kolonia zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Puchaczów Nr XXXVI/252/21 z dnia 25 sierpnia 2021 r.
b) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów dla terenu położonego w miejscowości Nadrybie Wieś zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Puchaczów Nr XXXVI/254/21 z dnia 25 sierpnia 2021 r.
c) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów w miejscowości Brzeziny zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Puchaczów Nr XXXVI/255/21 z dnia 25 sierpnia 2021 r.

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 roku, Rada Gminy Puchaczów uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów dla terenu położonego w miejscowości Brzeziny, uchwalonego Uchwałą Nr XII/83/19 Rady Gminy Puchaczów z dnia 19 sierpnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Z 2019 r. poz. 5320), dla terenów położonych w miejscowościach Turowola Kolonia i Nadrybie Wieś, uchwalonego Uchwałą Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002 r.

(Dz. Urz. Woj. Lub. Z 2003 r. Nr 13 poz. 788) wraz z rysunkami tych planów stanowiących załączniki graficzne do niniejszych Uchwał.

2. Dla obszarów objętych niniejszą uchwałą tracą ważność miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów:
   a) dla terenu położonego w miejscowości Brzeziny, uchwalonego Uchwałą Nr XII/83/19 Rady Gminy Puchaczów z dnia 19 sierpnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Z 2019 r. poz. 5320),
   b) dla terenów położonych w miejscowościach Turowola Kolonia i Nadrybie Wieś, uchwalonego Uchwałą Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Z 2003 r. Nr 13 poz. 788)

   w zakresie:
   1) rysunku planu dla obszarów oznaczonych w załącznikach graficznych nr 1A, 1B i 1C,
   2) ustaleń zawartych w tekście planu dla objętych niniejszą uchwałą terenów oznaczonych na załącznikach graficznych wymienionych w punkcie 1a, 1b i 1c.

§ 2. 1. Zmianą planu objęto obszary, w obrębie których, tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono np.: **III B-1 U/MN**

III – numer etapu zmian planu
w miejscowości (Brzeziny)
1 – numer kolejny terenu w danym obszarze
U/MN – 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 rysunków zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów w miejscowościach Turowola Kolonia, Nadrybie Wieś, Brzeziny – w skali 1: 1 000 – jako **załączniki nr 1a,1b i 1c,** do niniejszej uchwały.

Ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały oraz rysunki planu stanowią integralną całość.

2. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu w czasie jego wyłożeń do publicznego wglądu – stanowi **załącznik nr 2** do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie 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 rysunku planu będące ustaleniami planu:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY PUCHACZÓW
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIE PROPONOWANEJ PARCELACJI TERENÓW
- LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
- ZASIĘG ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "LUBLIN K-9" WK404
- TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ NA TERENACH O INNYM PRZEZNACZENIU

RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

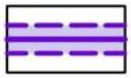
P/RU - TERENY PRODUKCJI ROLNEJ I OBSŁUGI ROLNICTWA Z MOŻLIWOŚCIĄ URZĄDZEŃ OZE

U/MN - TERENY USŁUGOWE I MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE

KXL - CIĄG PIESZO - JEZDNY

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

 - REZERWA POD UKŁAD DROGOWY

 - REZERWA POD ROPOCIĄG Z GRANICAMI PASA TECHNOLOGICZNEGO

 - REZERWA POD DWUTOROWĄ LINIĘ ENERGETYCZNĄ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 2 x 400 kV Z GRANICAMI PASA TECHNOLOGICZNEGO

 - LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA

 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

TE - TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH

WS - TEREN WÓD OTWARTYCH

KDD-G - DROGA DOJAZDOWA GMINNA

KDZ-P - DROGA ZBIORCZA - POWIATOWA

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

§ 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 1:2 000, 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) **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć taką kategorię przeznaczenia, która przypisana została danemu terenowi jako obowiązująca, stanowiąca co najmniej 55% programu użytkowego,
7) **przeznaczeniu dopuszczalnym i uzupełniającym –** należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i stanowią nie więcej niż 45% powierzchni ogólnej zabudowy. Dotyczy to części obiektów dla których warunki odległości ustalone zostały w przepisach szczególnych,
8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia określa najmniejsza dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, a w przypadku dróg najmniejszą dopuszczalną odległość od krawędzi jezdni, z wyłączeniem zewnętrznych schodów, pochylni, ramp wejściowych, tarasów, werand i podcieni, a także: wykuszy, balkonów, loggi, ryzalitów, gzymsów, okapów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia dachów, wykraczających poza obrys przedmiotowej linii, zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Linia nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
9) **strefie –** należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzenią,
10) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 0^o do 15^o,
11) **rekultywacji terenów** – należy przez to rozumieć zespół działań mający na celu przywrócenie gruntom wartości użytkowej, umożliwiających wykorzystanie tych gruntów do celów produkcji rolnej,
12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zagospodarowane tereny zieleni urządzone wokół obiektów lub w ciągach przy granicach działek dla celów ochronnych, sanitarnych, osłonowych, klimatycznych stanowiące izolację akustyczną lub widokową.

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

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW W OBSZARACH OBJĘTYCH 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) dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu, w tym położonej poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się remonty i przebudowy pod warunkiem zachowania dotychczasowych parametrów technicznych i formy zabudowy istniejących budynków,
   3) dla istniejącej zabudowy spełniającej ustalenia planu remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy odbywać się muszą na warunkach określonych w niniejszym planie miejscowym,
   4) na całym obszarze objętym 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,
   5) na całym obszarze objętym zmianą planu miejscowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, produkcyjnych lub usługowych i administracyjno – socjalnych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, przy zachowaniu przepisów odrębnych. Zabudowę realizować można w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, w przypadku, gdy szerokość frontu działki budowlanej jest mniejsza niż 16,0 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych),

6) ustala się dla każdej działki budowlanej realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojść, dojazdów, miejsc postojowych, miejsc na odpady oraz wiat, altan i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi oraz lokalizację urządzeń służących ochronie środowiska pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
7) dachy:
   a) na budynkach mieszkalnych, produkcyjnych, usługowych, 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 usługowych i produkcyjnych dachów płaskich,
   b) pokrycie dachów stromych ustala się z dachówki ceramicznej, blacho dachówki lub dachówki betonowej w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej lub z innych materiałów w kolorach brązowym , zielonym, szarym lub grafitowym,
   c) powyższe ustalenia nie obowiązują w przypadku, kiedy ustalenia szczegółowe dotyczące danego terenu zawarte w Rozdziale II mówią inaczej,
8) Wszelkie planowane na terenie opracowania obiekty o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu przez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Lublinie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SzRP.

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

1. **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

   Na obszarze objętym planem nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. **Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym** które ujęto w planie są:
   1) urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków i unieszkodliwiania odpadów.
3. W granicach planu brak wyznaczonych **przestrzeni publicznych.**

§ 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 zabudowy mieszkaniowej i zapewnienia jej właściwego standardu akustycznego poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi
   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 2021 r. poz. 1973, z późn. zm.).
6. Dla nowych inwestycji oraz modernizacji istniejących obiektów plan zaleca:
   1) stosowanie gazu ziemnego oraz paliw niskoemisyjnych tzw. ekologicznych,
   2) rozbudowę skojarzonego systemu energetycznego gwarantującego wyższą efektywność wykorzystania mocy energetycznej paliwa,
   3) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii przy użyciu instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi usytuowanymi na własnej działce budowlanej.
7. Wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie oddziaływania elektroenergetycznego linii średniego napięcia zaznaczonych na rysunku planu.

§ 9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Na obszarze objętym ustaleniami mpzp brak jest obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego.
2. Na terenie zmiany planu brak stref stanowisk archeologicznych.

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. Teren objęty planem w miejscowości Nadrybie Wieś znajduje się na obszarze złoża węgla kamiennego WK 409 „Bogdanka". Na terenach górniczych objętych planem obwiązują 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 2022 r. poz. 1072, 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 obszary sąsiednie, w tym szczególnie obszary chronione (Pojezierze Łęczyńskie, Poleski Park Narodowy i inne),
3) uznaje się, że głównym problemem warunkującym skuteczność działań ochronnych (proekologicznych) w terenie górniczym jest utrzymanie obecnego poziomu wód gruntowych oraz w miarę możliwości ograniczenia zmian zasięgu wododziałów, co ma kluczowe znaczenie dla zachowania optymalnych stosunków wodnych w obszarze opracowania oraz na terenach otaczających - zwłaszcza Pojezierzu Łęczyńskim. W związku z tym obowiązują 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. Dotyczy to terenów w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,

4) zakłada się konieczność ochrony przed perspektywiczną degradacją istniejących kompleksów leśnych na terenie górniczym, walorów terenowych oraz wsi wyznaczonych w planie do adaptacji i rozwoju,
5) dla ograniczenia dysharmonii z krajobrazem hałdy skały płonnej przyjmuje się zasadę kontynuacji zwałowania w rejonie zwałowiska istniejącego, rozszerzonego odpowiednio do potrzeb. Nadwyżki skały mogą być wykorzystane do likwidacji wyrobisk powierzchniowych w obszarze lub składowane poza terenem górniczym,
6) zakłada się poprawę stanu sanitarnego atmosfery poprzez ograniczenie emisji pyłów i gazów z ciepłowni KWK Bogdanka i palenisk indywidualnych budynków obszaru (gazyfikacja),
7) 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,
8) na terenach, w których poziomy wód gruntowych ukształtują się w ciągu okresu wegetacji w granicach 0,40 do 1,00 m zaleca się wprowadzanie użytkowania przemiennego lub łąkowo-pastwiskowego z głównym kierunkiem hodowlanym. Obszary o wyższym poziomie wód gruntowych uznaje się za nieprzydatne do produkcji rolniczej. Należy prowadzić obserwację poziomu wód gruntowych na gruntach ornych i użytkach zielonych,
9) przyjmuje się, że dominującym kierunkiem **działalności gospodarczej** na terenie obszaru funkcjonalnego jest eksploatacja i przetwarzanie węgla kamiennego,
10) zdolności wydobywczo – przetwórcze kopalni i przemysłu towarzyszącego wraz z rezerwami terenu zapewniają: wyznaczone w planie zgrupowania przemysłowo-składowe w Bogdance o funkcjach powierzchni głównej (zjazdowo-wydobywczej, wentylacyjnej, odstawy i sprzedaży węgla, jego przeróbki mechanicznej, obsługi procesów

produkcyjnych) oraz w Nadrybiu o funkcjach powierzchni pomocniczej (zjazdowo-materiałowo-wentylacyjnej i zaplecza socjalnego pracującej tam załogi),

11) plan przewiduje na terenach położonych w sąsiedztwie kopalni i rozwój przemysłu o dużej skali produkcji, niezwiązanego z górnictwem węglowym,
12) na potrzeby drobnej przedsiębiorczości niezależnej wobec górnictwa, której rozwój jest pożądany dla zachowania lokalnej równowagi rynkowej i zatrudnienia zapewnia się rezerwy terenów przemysłowych.
13) plan dostosowuje rozwój osadnictwa do prognozowanych skutków szkód górniczych. Jest ono wykluczone na obszarach prognozowanych zalewisk i zabagnień terenu,
14) 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,
15) 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,
16) rekreację uważa się za wiodącą, rozwojową funkcję terenu, która następując po górnictwie, pozytywnie wykorzysta zrewaloryzowane uprzednio tereny szkód,
17) 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,
18) obszar gminy Puchaczów obejmuje dwa podsystemy komunikacyjne: drogowy i kolejowy, z których kolej jest przeznaczona wyłącznie do obsługi przemysłu wydobywczego KWK „Bogdanka" i przebiega poza terenem objętym niniejszą zmianą planu.
19) przewiduje się budowę uzupełniających fragmentów dróg gminnych i zakładowych. W rejonach prognozowanych osiadań gruntu zaleca się stosowanie lekkich, niekosztownych konstrukcji drogowych,

20) 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,

21) przyjmuje się kontynuację dotychczasowego sposobu zapewnienia telefonicznej łączności obszaru przy pomocy napowietrznych linii telefonicznych.

22) wprowadza się zakaz lokalizacji trwałych form zabudowy kubaturowej w tym zwłaszcza zabudowy mieszkaniowej na terenach prognozowanych zalewisk,

23) wszelkie inwestycje prowadzone na obszarach górniczych „Puchaczów V" wymagają uzgodnień z L.W. „Bogdanka" S.A. W Bogdance.

§ 11. TERENY ZAMKNIĘTE

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

§12. SPOSÓB USYTUOWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH W STOSUNKU DO DRÓG

1. Na rysunkach planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ciągów dróg:
   1) dojazdowych **KDD-G** nie mniej niż 10,0 m od krawędzi jezdni, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej.
   2) ciągów pieszo - jezdnych **KXL** nie mniej niż 4,0 m od linii regulacyjnej ciągu, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej.
2. Odległości określone powyżej nie dotyczą infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem dróg i innej, która może być realizowana na podstawie porozumień z zarządcami dróg.

§13. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie wskazuje się obszarów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości na działki budowlane:
   1) powierzchnia działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości:
      a) nie mniejsza niż 1000 m^2 dla terenów U/MN,
      b) nie mniejsza niż 1500 m^2 dla terenów RM,
      c) nie mniejsza niż 3000 m^2 dla terenów P/RU;

2) szerokość frontu działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
   a) nie mniejsza niż 18 m dla terenów U/MN,
   b) nie mniejsza niż 18 m dla terenów RM,
   c) nie mniejsza niż 30 m dla terenów P/RU;
3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5º i nie większy niż 175 º;
4) ustalenia, o których mowa w §13 ust. 2 pkt 1) i pkt 2) nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni działki nie większej niż 50 m^2.

3. Dopuszcza się następujące ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:
   1) podział nieruchomości na działki budowlane mniejsze niż określone w §13 ust. 2 pkt 1), jeżeli zostały one wydzielone przed wejściem w życie planu lub na podstawie planu nastąpią dalsze podziały w celu wydzielenia terenu pod cele publiczne.

§14. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ TERENU

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy obsługi komunikacyjnej:
   1) drogi publiczne klasy dojazdowej (KDD-G) stanowią system powiązań lokalnych obsługujących przyległe zagospodarowanie**.**
   2) drogi wewnętrzne stanowią dojazdy do poszczególnych działek budowlanych, oraz do ciągów infrastruktury technicznej.
2. Tereny przewidziane do zabudowy dostępne będą komunikacje w następujący sposób:
   a) **IVTK-1RM** – dostępność z drogi KDD-G położonej poza granicą opracowania,
   b) **IIINW-1P/RU** – dostępność z drogi KDD-G położonej poza granicą opracowania,
   c) **IIIB-1U/MN** – dostępność z projektowanego ciągu pieszo jezdnego IB-2KXL oraz drogi KDZ-P położonej poza granicą opracowania,
3. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez istniejące drogi, w tym drogi obsługujące tereny upraw rolnych. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
4. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:
   1) dla terenów usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego:
      a) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej,

handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 38 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynków,

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

2) dla terenów produkcyjnych:

a) dla budynków i pomieszczeń produkcyjnych ustala się obowiązek zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i dostawczych w dostosowaniu do indywidualnych potrzeb związanych z konkretną ilością zatrudnionych i technologią oraz rodzajem produkcji i działalności.

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

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

§ 15. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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

1) **zaopatrzenie w wodę:**

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

b) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów z istniejących i projektowanych sieci komunalnego systemu wodociągowego gminy, zgodnie z wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24

lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030),

c) istniejące studnie lokalne wyłączane z czynnej eksploatacji adaptuje się na źródła awaryjne,

2) **odprowadzenie ścieków sanitarnych:**

a) na terenach usytuowanych poza zasięgiem istniejących sieci kanalizacji sanitarnej do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji plan dopuszcza stosowanie lokalnych urządzeń kanalizacyjnych spełniających wymogi obowiązujących przepisów szczególnych lub realizację szczelnych szamb. Wyklucza się odprowadzanie ścieków komunalnych bezpośrednio do gruntu,

3) **odprowadzanie wód opadowych:**

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 odrębnych oraz z odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł ciepła,

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

c) zaleca się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, przy użyciu pomp ciepła, instalacji wiatrowej oraz instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi usytuowanymi na własnej działce budowlanej o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt. 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. 2015 poz. 478),

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 gminnego systemu elektroenergetycznego, poprzez stacje transformatorowe wolnostojące lub wbudowane w

budynki, sieci magistralne i rozdzielcze średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza, przy założeniu adaptacji (sieci i urządzeń elektroenergetycznych nie kolidujących z docelowym zagospodarowaniem) oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego,

b) zaleca się realizowanie nowych kablowych linii średniego i niskiego napięcia. Dopuszcza się realizację linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia jedynie gdy jest to uzasadnione szczególnymi względami technicznymi,

c) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych SN/NN w formie stacji wbudowanych w istniejące, 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,

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 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.

§ 16. W ZAKRESIE GOSPODARKI ODPADAMI USTALA SIĘ:

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

§ 17. TERENY OSUWISKOWE

1. Na terenie objętym planem nie występują tereny osuwiskowe.

§ 18. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

1. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 19. 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 zakaz rozbudowy istniejących obiektów o funkcji sprzecznej z przewidzianą planem,
   2) dopuszcza się możliwość remontów istniejących obiektów w celu poprawy ich stanu technicznego,
   3) dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych trwale z gruntem o charakterze przenośnym.

ROZDZIAŁ 3
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
dla wyszczególnionych funkcji terenu

§ 20. TERENY USŁUGOWE I MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE – U/MN

oznaczone na rysunku planu: **IIIB-1U/MN**

1. PRZEZNACZENIE TERENU: nieuciążliwe usługi komercyjne i publiczne oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
   1) pierwszy symbol oznacza program preferowany ustaleniami planu **U/MN** – oznacza, że funkcja usługowa może być realizowana samodzielnie lub wraz z programem mieszkaniowym,
   2) ustala się minimalną wielkość działki na 1000 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 na działce budowlanej: 30%,
11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działkach budowlanych:
    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 IIIB- 1U/MN odbywać się będzie z drogi powiatowej KDZ-P Nr 2015L położonej poza terenem opracowania, poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony IIIB-2KXL,
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.

§ 21. TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ – RM

oznaczone na rysunku planu: **IVTK-1RM**

1. PRZEZNACZENIE TERENU: tereny zabudowy zagrodowej.
2. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
   1) ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1500 m^2 (-15%), przy czym podziały działek dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,
   2) realizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
   3) minimalną szerokość frontu działki ustala się na: 18 m,
   4) wielkość powierzchni zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
   5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30%,
   6) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1 m od poziomu terenu przy wejściu,
   7) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia ustala się na: 12,0 m. Dla budynków gospodarczych ustala się tą wysokość na: 9,0 m,
   8) forma zabudowy mieszkaniowej 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 (nie dotyczy to dachów płaskich i tymczasowych obiektów budowlanych),
   10) maksymalny procent spadku dachu: do 45°,
   11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działkach budowlanych:
      - maksymalny: 0.6,
      - minimalny: 0.1,

12) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie) oraz placu manewrowego dla przewidywanego transportu rolniczego, w granicach własnych posesji. Dojazd do terenu IVTK-1RM odbywać się będzie z drogi gminnej KDD-G położonej poza obszarem opracowania,
13) dopuszcza się:
    a) przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),
    b) doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze i inwentarskie),
    c) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    d) lokalizację na terenie działek zagrodowych usług nieuciążliwych, służących obsłudze produkcji rolnej, wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych (pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego) lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą o powierzchni nie przekraczającej 45% zabudowy gospodarczej służącej produkcji rolnej,
    e) dopuszcza się stosowanie na obiektach dachów płaskich lub innych przy zachowaniu limitu wysokości obiektu,
14) wyklucza się:
    a) lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych powyżej 40 DJP, oraz wszelkiego typu obiektów mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
    b) lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny,
15) wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **RM** nie mogą naruszać ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 22. TERENY PRODUKCJI ROLNEJ I OBSŁUGI ROLNICTWA Z MOŻLIWOŚCIĄ URZĄDZEŃ OZE - P/RU

oznaczone na rysunku planu: **IIINW- 1P/RU**

1. PRZEZNACZENIE TERENU – obiekty produkcyjne nastawione na produkcję rolną, urządzenia produkcji budowlanej ukierunkowane na wspomaganie produkcji rolnej, wytwarzanie energii w tym farmy fotowoltaiczne, bazy i zaplecza techniczne obiektów

produkcyjnych, a także wszelkiego typu składowanie i magazynowanie z wyjątkiem magazynowania i segregacji odpadów.

2. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

1) forma zabudowy – wolnostojąca, przy minimalnej wielkości działki 3000 m^2,
2) zabudowa istniejąca możliwa jest do zachowania, z zaleceniem jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (np. miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,
3) realizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy ,
4) wielkość powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni działki budowlanej, przy czym pierwszeństwo ma ulokowanie zieleni na terenie IIINW-1P/RU w 5,0 m pasach zieleni izolacyjnej od strony planowanych terenów zabudowy zagrodowej,
6) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do obiektu,
7) 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,
8) maksymalną wysokość budynków ustala się na III kondygnacje nadziemne,
9) obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
10) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
    - maksymalny – 1,0,
    - minimalny – 0.1,
11) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 20 m^2 pow. produkcyjnej), jak również placu nawrotowego dla przewidywanego transportu samochodowego w granicach własnych posesji, zgodnie z zapisem §14. Teren IIINW-1P/RU dostępny jest z drogi dojazdowej , gminnej położonej poza granicą opracowania planu,
12) wymóg utrzymania strefy uciążliwości obiektów w granicy własności,
13) powyższe zasady powinny być stosowane również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków,

14) Dopuszcza się:
   a) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników, jak również innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,
   b) lokalizację urządzeń służących ochronie środowiska pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, w tym produkcję energii elektrycznej w formie na przykład farm fotowoltaicznych,
   c) stosowanie przekrycia dachami płaskimi dla dużych obiektów,
   d) realizację obiektów urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą, usługową oraz inną działalnością gospodarczą, w ilości nie przekraczającej 49% powierzchni dla przeznaczenia podstawowego,
   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,
15) Wyklucza się:
   a) zabudowę mieszkaniową,
   b) realizację farm wiatrowych,
16) Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **P/RU** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla całego obszaru opracowania zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 23. TERENY CIĄGÓW PIESZO - JEZDNYCH – KXL

oznaczone na rysunku planu: **IIIB-2KXL,**

1. PRZEZNACZENIE TERENU: tereny ciągów komunikacyjnych dla ruchu pieszego i dojazdowego do działek
2. Obowiązują niżej podane graniczne szerokości w liniach rozgraniczających: 8,0 m do 10,0 m.
3. Powyższe ustalenia nie obowiązują w obrębie skrzyżowań. Na rysunku planu w skali 1:1 000 indywidualnie określono szerokości poszczególnych ciągów.
4. 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.

5. Urządzenia o których mowa w ust. 5 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

ROZDZIAŁ 4
USTALENIA KOŃCOWE

§ 24. 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 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) w wysokości:

1) d1a terenów przewidzianych pod komunikację, elektroenergetykę (urządzenia przesyłowe), urządzenia obsługi technicznej – 3%,
2) dla terenów przewidzianych pod zabudowę produkcyjną oraz inną mieszczącą się w oznaczeniu P/RU – 15%,
3) dla terenów przewidzianych pod zabudowę zagrodowa – 15%,
4) dla terenów przewidzianych pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną – 15%.

§ 25. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puchaczów.

§ 26. 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 LVI/402/22
Rady Gminy Puchaczów
z dnia 29 grudnia 2022 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 terenów położonych w miejscowościach Turowola Kolonia, Nadrybie Wieś, Brzeziny

WYŁOŻENIE PUBLICZNE miało miejsce w dniach od 27 października 2022 r. do 17 listopada 2022 r. W terminie składania uwag do planu t.j. do dnia 2 grudnia 2022 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodnicząca Rady Gminy
mgr Urszula Hucz

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LVI/402/22
Rady Gminy Puchaczów
z dnia 29 grudnia 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PUCHACZÓW
w sprawie uchwalenia

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW
dla terenów położonych w miejscowościach Turowola Kolonia, Nadrybie Wieś, Brzeziny

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 2022 r. poz. 503, 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 LVI/402/22
Rady Gminy Puchaczów
z dnia 29 grudnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW
dla terenów położonych w miejscowościach Turowola Kolonia, Nadrybie Wieś, Brzeziny

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

Przewodnicząca Rady Gminy
mgr Urszula Hucz