DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 11 marca 2024 r.

Poz. 1638

UCHWAŁA NR LXIX/497/24
RADY GMINY PUCHACZÓW

z dnia 19 lutego 2024 r.

w sprawie ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW DLA TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI PUCHACZÓW

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 2023 r. poz. 40), 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 2023 r. poz. 977) oraz Uchwały Rady Gminy Puchaczów w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów dla terenu położonego w miejscowości Puchaczów Nr XLVII/347/22 z dnia 13 kwietnia 2022 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów dla obszarów Centrum Puchaczowa, Starej Wsi, Turowoli, uchwalonego Uchwałą Nr XI/89/2015 Rady Gminy Puchaczów z dnia 29 października 2015 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego poz. 5494 z dnia 30 grudnia 2015 r. dla działek nr 190/2, 189/2, 188/2, zwaną dalej planem.

2. Traci ważność miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów, uchwalony Uchwałą Nr XI/89/2015 Rady Gminy Puchaczów z dnia 29 października 2015 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego poz. 5494 z dnia 30 grudnia 2015 r. dla działek nr 190/2, 189/2, 188/2 w zakresie:

1) rysunku planu dla obszaru oznaczonego w załączniku graficznym nr 1,

2) ustaleń zawartych w tekście planu dla objętego niniejszą uchwałą terenu oznaczonego na załączniku graficznym wymienionym w punkcie 1.

§ 2. 1. Zmianą planu objęto obszar, w obrębie którego, teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi oznaczono : IIIP.1P-U

III – numer etapu zmian planu w miejscowości (Puchaczów -P)

1 – numer kolejny terenu w danym obszarze

P-U – funkcja terenu

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

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

2. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu w czasie jego wyłożenia 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 n 4** do niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Oznaczenia graficzne użyte w rysunku planu będące ustaleniami planu:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:



OZNACZENIA INFORMACYJNE:

ZC - ZIELEŃ CMENTARZY

KXT/ZP - TEREN CIĄGU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZAGOSPODAROWANE NISKĄ ZIELENIĄ

KDD-G - DROGA DOJAZDOWA GMINNA

KDZ-P - DROGA DOJAZDOWA 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 1:1 000, 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 budowli i 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) **dachu wysokim –** należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi powyżej 15°,

12) **przekrycie dachowe** – zewnętrzna warstwa dachu, narażona na działanie warunków atmosferycznych,

13) **wielkości powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczególnego) budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu – do jego powierzchni. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo,

14) **kondygnacja** – w tekście planu oznacza kondygnację naziemną,

15) **odnawialnych i niekonwencjonalnych źródłach ciepła –** należy przez to rozumieć źródła oparte na energii odnawialnej, wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowania słonecznego oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także z biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątek roślinnych i zwierzęcych.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy 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 TERENU W OBSZARZWE OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU

§ 6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

1. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru powinno odbywać się z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska i z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposoby zagospodarowania terenu:

1) poprzez określenie w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały:

a) maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy,

b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,

c) minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy,

d) maksymalnej wysokości zabudowy w metrach i kondygnacjach,

e) rodzaju i spadku dachu,

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

3) na całym obszarze objętym zmianą planu miejscowego dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych lub usługowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, przy zachowaniu przepisów odrębnych. Zabudowę realizować można w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej jedynie w przypadku, gdy szerokość frontu działki budowlanej jest mniejsza niż 16,0 m, przy zachowaniu 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 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,

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.

3. Cały obszar gminy objęty jest statusem obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska – (Chełm-Zamość)". Jest to obszar występowania wód kredowych silnie narażonych na zanieczyszczenia powierzchniowe ze względu na brak warstw izolujących. Celem ochrony przed degradacją zasobów wód tego zbiornika jest zachowanie wgłębnych poziomów wodonośnych z czystymi wodami do wykorzystania teraz i w przyszłości. Ustala się obowiązek, zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególnej ochrony wód powierzchniowych i wód podziemnych.

4. 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.

5. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru powinno odbywać się możliwie z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska i z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii.

6. Dla poprawy stanu higieny atmosfery plan wyklucza możliwość lokalizacji inwestycji, których uciążliwości wykraczają poza granice posiadanych posesji. Ustalenia te nie dotyczą funkcji kopalni węgla kamiennego, która regulowana jest oddzielnymi przepisami.

7. Dla nowych inwestycji oraz modernizacji istniejących zakładów plan zaleca:

a. stosowanie gazu ziemnego oraz paliw niskoemisyjnych tzw. ekologicznych,

b. rozbudowę skojarzonego systemu energetycznego gwarantującego wyższą efektywność wykorzystania mocy energetycznej paliwa.

8. Wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie oddziaływania elektroenergetycznego linii średniego napięcia zaznaczonej na rysunku planu,

§ 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 znajdują się na terenie objętym planem 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 DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Na obszarze objętym ustaleniami mpzp brak jest obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

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.

§ 9. OCHRONA ZŁÓŻ

1. Na rysunku planu pokazano udokumentowane zasięgi złóż kopalin – złoże węgla kamiennego „Bogdanka” WK 409.

§ 10. 1. Obszar opracowania znajduje się na terenie funkcjonalnego terenu górniczego gdzie wprowadzona jest strefa pod nazwą **obszar górniczy**, w której przyjmuje się następujące uwarunkowania wynikające ze specyfiki i technologii wydobycia:

1) zgodnie z art. 53 Ustawy: prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633 z późn. zm.) plan dąży do integracji wszelkich działań podejmowanych w granicach terenu górniczego w celu:

– wykonania uprawnień określonych w koncesji,

– zapewnienia bezpieczeństwa publicznego,

– ochrony środowiska przyrodniczego, w tym obiektów budowlanych,

2) podstawowym warunkiem działalności górniczej jest minimalizacja konfliktów bezpośrednich pomiędzy eksploatacją węgla, a **środowiskiem przyrodniczym** terenu górniczego oraz konfliktów pośrednich, tj. oddziaływania kopalni na obszary sąsiednie, w tym szczególnie obszary chronione (Pojezierze Łęczyńskie, Poleski Park Narodowy i inne),

3) uznaje się, że głównym problemem warunkującym skuteczność działań ochronnych (proekologicznych) w terenie górniczym jest utrzymanie obecnego poziomu wód gruntowych oraz w miarę możliwości ograniczenia zmian zasięgu wododziałów, co ma kluczowe znaczenie dla zachowania optymalnych stosunków wodnych w obszarze opracowania oraz na terenach otaczających - zwłaszcza Pojezierzu Łęczyńskim. W związku z tym ustala się przyjęte zasady:

– nieodprowadzania wód gruntowych wypełniających niecki osiadań - utrzymanie ich naturalnego poziomu (traktując powstające zbiorniki jako osłonę hydrograficzną dla obszaru Pojezierza Łęczyńskiego i Poleskiego Parku Narodowego),

– wykorzystania powstających zbiorników wodnych jako elementów ekosystemów wodno-torfowiskowych obszaru, a zarazem jako – obiektów rekreacyjnych i gospodarki rybackiej, w zależności od szczegółowej kwalifikacji,

– minimalizacji powierzchni terenów wypadających z produkcji rolnej na skutek podtopienia przez ich - w miarę możności - rekultywację gruntową oraz odwodnienie poprzez poprawę systemu melioracyjnego (zwłaszcza wsi Bogdanka) w celu uniknięcia zabagnień. Dotyczy to terenów w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,

4) dla terenu przez który przepływa kanał Wieprz-Krzna prognozowana jest I kategoria wpływów eksploatacji górniczej. Przyjmuje się zasadę ochrony kanału Wieprz-Krzna na odcinkach ewentualnych obniżeń terenu przez podwyższanie obwałowań kanału oraz nie obejmowanie ochroną doprowadzalnika Bogdanka–Wola Wereszczyńska,

5) zakłada się konieczność ochrony przed perspektywiczną degradacją istniejących kompleksów leśnych na terenie górniczym, walorów doliny Świnki oraz wsi wyznaczonych w planie do adaptacji i rozwoju,

6) dla ograniczenia dysharmonii z krajobrazem hałdy skały płonnej przyjmuje się zasadę kontynuacji zwałowania w rejonie zwałowiska istniejącego, rozszerzonego odpowiednio do potrzeb. Wysokość zwałowiska jest uzależniona głównie od jego ukształtowania, które powinno zapewniać odpowiednie wpisanie w krajobraz obszaru, nie stanowić agresywnej geometrycznej formy lecz imitować naturalne wzniesienie z zagłębieniami i zboczami nachylonymi pod różnymi kątami. Powinno ono także umożliwiać przystosowanie zwałowiska do rekultywacji gwarantującej jego sukcesywne wykorzystanie na potrzeby rekreacyjne (ośrodek rekreacji letniej i zimowej). Nadwyżki skały mogą być wykorzystane do likwidacji wyrobisk powierzchniowych w obszarze lub składowane poza terenem górniczym,

7) zakłada się poprawę stanu sanitarnego atmosfery poprzez ograniczenie emisji pyłów i gazów z ciepłowni KWK Bogdanka i palenisk indywidualnych budynków obszaru (gazyfikacja),

8) należy objąć rekultywacją wodną obszary zalewisk i rozwijać w nich gospodarkę rybacką. Zobowiązuje się Kopalnię do wprowadzenia tej funkcji w zalewiskach poprzez formowanie ogroblowań, regulowanych odpływów itp. na terenach za rekultywację których odpowiada kopalnia,

9) na terenach, w których poziomy wód gruntowych ukształtują się w ciągu okresu wegetacji w granicach 0,40 do 1,00 m zaleca się wprowadzanie użytkowania przemiennego lub łąkowo-pastwiskowego z głównym kierunkiem hodowlanym. Obszary o wyższym poziomie wód gruntowych uznaje się za nieprzydatne do produkcji rolniczej. Należy prowadzić obserwację poziomu wód gruntowych na gruntach ornych i użytkach zielonych,

10) przyjmuje się, że dominującym kierunkiem **działalności gospodarczej** na terenie obszaru funkcjonalnego jest eksploatacja i przetwarzanie węgla kamiennego,

11) zdolności wydobywczo – przetwórcze kopalni i przemysłu towarzyszącego wraz z rezerwami terenu zapewniają: wyznaczone w planie zgrupowania przemysłowo-składowe w Bogdance o funkcjach powierzchni głównej (zjazdowo-wydobywczej, wentylacyjnej, odstawy i sprzedaży węgla, jego przeróbki mechanicznej, obsługi procesów produkcyjnych) oraz w Nadrybiu o funkcjach powierzchni pomocniczej (zjazdowo- materiałowo- wentylacyjnej i zaplecza socjalnego pracującej tam załogi),

12) plan nie przewiduje rozwoju przemysłu o dużej skali produkcji, niezwiązanego z górnictwem węglowym,

13) na potrzeby drobnej przedsiębiorczości niezależnej wobec górnictwa, której rozwój jest pożądany dla zachowania lokalnej równowagi rynkowej i zatrudnienia należy zapewnić rezerwy terenów przemysłowych. Sugeruje się dyslokację tej funkcji poza obszar terenu górniczego,

14) plan dostosowuje rozwój **osadnictwa** do prognozowanych skutków szkód górniczych. Jest ono wykluczone na obszarach prognozowanych zalewisk i zabagnień terenu,

15) na terenie górniczym nowe budynki mogą być realizowane – w ramach wyznaczonych terenów osadniczych – tylko pod warunkiem stosowania profilaktycznych zabezpieczeń na wpływy eksploatacji górniczej w uzgodnieniu z Lubelski Węgiel " 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.

16) teren opracowania znajduje się poza zasięgiem izolinii osiadań gruntu, na obrzeżu obszaru górniczego

17) wprowadza się zakaz lokalizacji trwałych form zabudowy kubaturowej na terenach prognozowanych zalewisk,

2. Wszelkie inwestycje prowadzone na obszarze i terenie górniczym „Puchaczów V” wymagają uzgodnień z Lubelski Węgiel " Bogdanka S.A.” w Bogdance.

§ 11. TERENY ZAMKNIĘTE

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

§ 12. STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA

Obszar ten, obejmujący odległość 50 m od cmentarza, na rysunku planu został oznaczony jako "strefa sanitarna", o której mowa w przepisach ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 887 z późn. zm.) i w § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r., nr 52, poz. 315). Południowy skraj terenu opracowania znajduje się w zasięgu tej strefy. Na terenie tym obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów szczególnych

§ 13. SPOSÓB USYTUOWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH W STOSUNKU DO DRÓG

1. Na rysunkach planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ciągów dróg przyległych do obszaru opracowania:

1) dojazdowych **KDD-G** (położonych poza granicą opracowania) nie mniej niż 10,0 m od krawędzi jezdni

2) ciągu drogi dojazdowej zbiorczej - powiatowej nie mniej niż 15,0 m od krawędzi jezdni.

2. Odległości określone powyżej nie dotyczą infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem dróg i innej, która może być realizowana na podstawie porozumień z zarządcami dróg.

§ 14. 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 nie mniejsza niż 2000 m^2 ,

2) szerokość frontu działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości nie mniejsza niż 18 m ,

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 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) zachowuje moc podział nieruchomości na działki budowlane mniejsze niż określone w 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.

§ 15. 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 publiczne klasy dojazdowej, zbiorczej (KDZ-P) stanowią system powiązań w skali gminnej i powiatowej

2. Teren przewidziany do zabudowy **IIIP.1P-U** dostępny będzie komunikacje z dróg z nim sąsiadujących położonych poza granicą opracowania.

3. Na terenie, na którym dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

1) dla terenów usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego 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) 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 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),

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:**

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:**

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) 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.

§ 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 planem nie występują tereny osuwiskowe.

§ 19. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

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

§ 20. 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) należy utrzymać dotychczasowy sposób użytkowania terenu

2) dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych trwale z gruntem o charakterze przenośnym.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

dla wyszczególnionych funkcji terenu

§ 21. TEREN PRODUKCJI I USŁUG

oznaczone na rysunku planu: **IIIP-1P-U**

1. PRZEZNACZENIE TERENU: teren produkcji z możliwością uzupełnienia terenem usług. Przeznaczenia uzupełniające nie może przekroczyć 45% wielkości całego zagospodarowania realizowanego na terenie opracowania

2. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

1) ustala się minimalną wielkość działki na 2000 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) 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 60% powierzchni działki budowlanej,

5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 20%,

6) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5 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 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: 1,0,

- minimalny: 0.1,

12) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego oraz placu manewrowego dla przewidywanego transportu dostawczego w granicach własnych posesji.

13) dopuszcza się:

a) przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),

b) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,

14) wyklucza się:

a) lokalizację na terenie 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 U-P nie mogą naruszać ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 4.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 22. 1. Ustala się jednolitą opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dn. 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.977, z późn. zm.) w wysokości:

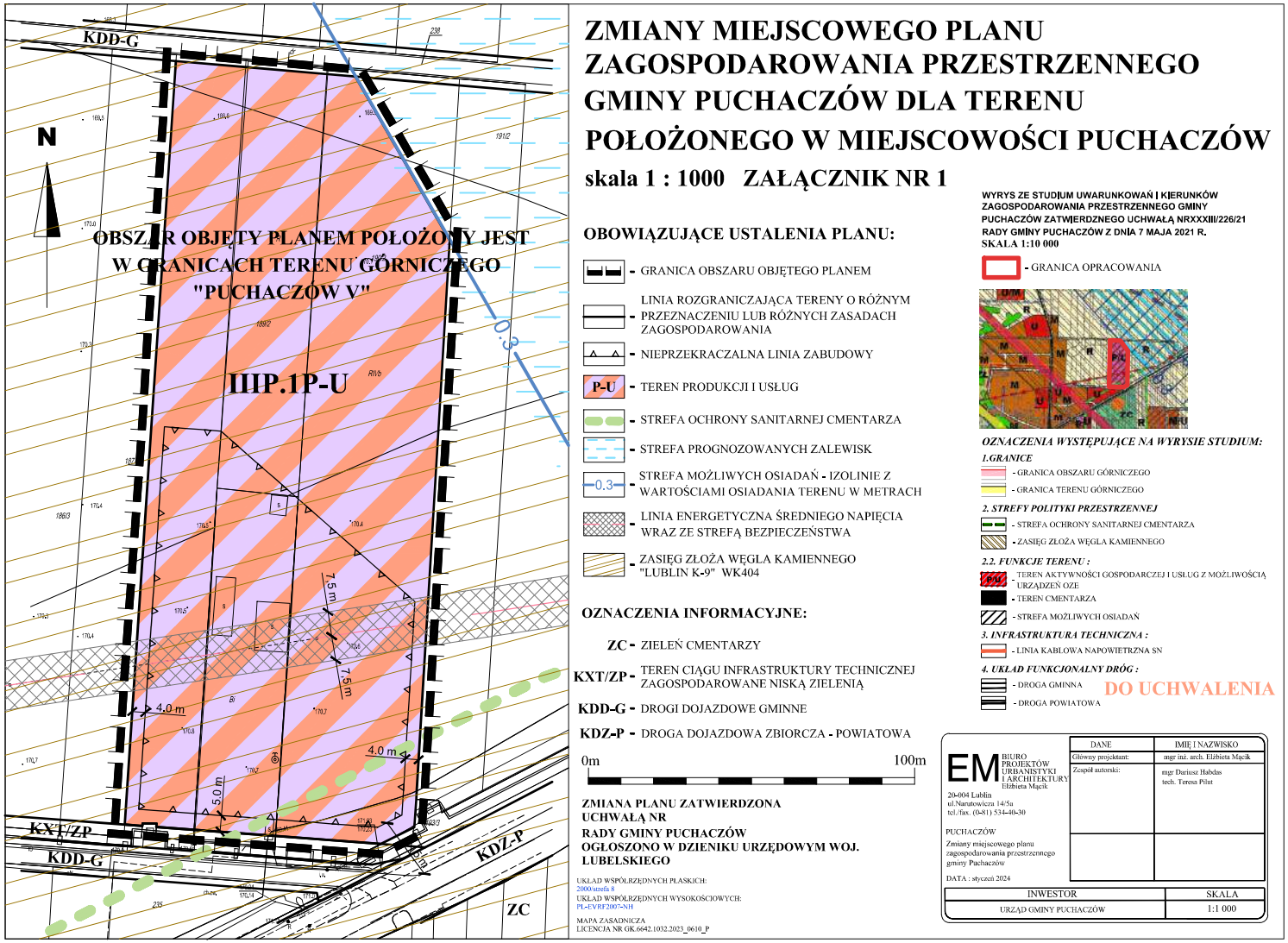
1) dla terenów przewidzianych pod zabudowę P-U – 15%,

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Urszula Hucz



ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW DLA TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI PUCHACZÓW

skala 1 : 1000 ZAŁĄCZNIK NR 1

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- P-U - TEREN PRODUKCJI I USŁUG
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA
- STREFA PROGNOZOWANYCH ZALEWISK
- 0.3 - STREFA MOŻLIWYCH OSIADAŃ - IZOLINIE Z WARTOŚCIAMI OSIADANIA TERENU W METRACH
- LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
- ZASIĘG ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO "LUBLIN K-9" WK404

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- ZC - ZIELEŃ CMENTARZY
- KXT/ZP - TEREN CIĄGU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZAGOSPODAROWANE NISKĄ ZIELENIĄ
- KDD-G - DROGI DOJAZDOWE GMINNE
- KDZ-P - DROGA DOJAZDOWA ZBIORCZA - POWIATOWA

0m 100m

ZMIANA PLANU ZATWIERDZONA UCHWAŁĄ NR
RADY GMINY PUCHACZÓW
OGŁOSZONO W DZIENIKU URZĘDOWYM WOJ. LUBELSKIEGO

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PŁASKICH:
2000/strefa 8
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH WYSOKOŚCIOWYCH:
PL-EVRF2007-NH

MAPA ZASADNICZA
LICENCJA NR GK.6642.1032.2023_0610_P

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW ZATWIERDZNEGO UCHWAŁĄ NRXXXIII/226/21 RADY GMINY PUCHACZÓW Z DNIA 7 MAJA 2021 R.
SKALA 1:10 000

- GRANICA OPRACOWANIA

OZNACZENIA WYSTĘPUJĄCE NA WYRYSIE STUDIUM:

1.GRANICE
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO

2. STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA
- ZASIĘG ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO

2.2. FUNKCJE TERENU :
- TEREN AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG Z MOŻLIWOŚCIĄ URZĄDZEŃ OZE
- TEREN CMENTARZA
- STREFA MOŻLIWYCH OSIADAŃ

3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA :
- LINIA KABLOWA NAPOWIETRZNA SN

4. UKŁAD FUNKCJONALNY DRÓG :
- DROGA GMINNA
- DROGA POWIATOWA

DO UCHWALENIA

EM BIURO PROJEKTÓW URBANISTYKI I ARCHITEKTURY Elżbieta Mącik
20-004 Lublin
ul.Narutowicza 14/5a
tel./fax. (0-81) 534-40-30

PUCHACZÓW
Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów

DATA : styczeń 2024

DANE	IMIĘ I NAZWISKO
Główny projektant:	mgr inż. arch. Elżbieta Mącik
Zespół autorski:	mgr Dariusz Habdas tech. Teresa Pilut

INWESTOR	SKALA
URZĄD GMINY PUCHACZÓW	1:1 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIX/497/24

Rady Gminy Puchaczów

z dnia 19 lutego 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PUCHACZÓW
w sprawie uwag dotyczących sposobu zagospodarowania terenu,
wniesionych po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu :
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW
dla terenu położonego w miejscowości Puchaczów

Odbyło się 1 wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 23 listopada 2023 r. do 14 grudnia 2023 r. W terminie składania uwag do planu t.j. do dnia 28 grudnia 2023 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodnicząca Rady Gminy

Urszula Hucz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIX/497/24

Rady Gminy Puchaczów

z dnia 19 lutego 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PUCHACZÓW
w sprawie uchwalenia
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW
dla terenu położonego w miejscowości Puchaczów

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 2023 r. poz. 977, 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

Urszula Hucz

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIX/497/24
Rady Gminy Puchaczów
z dnia 19 lutego 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę