DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 25 sierpnia 2025 r.

Poz. 3854

Podpisany przez:
Paweł Chruściel; LUW w Lublinie
Data: 25.08.2025 13:30:27

UCHWAŁA NR XVI/128/25
RADY GMINY PUCHACZÓW

z dnia 28 lipca 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów dla terenu położonego w miejscowości Turowola Kolonia

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 2024 r. poz. 1465 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 2024 r. poz. 1130) oraz Uchwały Rady Gminy Puchaczów w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów dla terenu położonego w miejscowości Turowola Kolonia Nr LXIX/505/24 z dnia 19 lutego 2024 r., po stwierdzeniu, że niniejsze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z ustaleniami 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 Turowola Kolonia

1) przyjętego Uchwałą Rady Gminy Puchaczów Nr IV/30/2002 z dnia 30 grudnia 2002r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 13 z 5 lutego 2003 r. . poz. 788.),
2) przyjętego Uchwałą Rady Gminy Puchaczów Nr XXVIII/175/17 z dnia 25 stycznia 2017r. – część V etap II na terenie wsi Turowola, Turowola Kolonia (Dz.U. Woj. Lubelskiego z dnia 22 marca 2017 r. poz. 1155)

§ 2. 1. Zmianą planu objęto obszar, w obrębie którego tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono np.: TK.1RZM

TK – miejscowość (Turowola Kolonia - TK)

1 – numer kolejny terenu o takiej samej funkcji

RZM – funkcja terenu (teren zabudowy zagrodowej)

Dla terenów komunikacji klasyfikację drogi oznaczono np.: **KDD**

KD – teren komunikacji drogowej publicznej

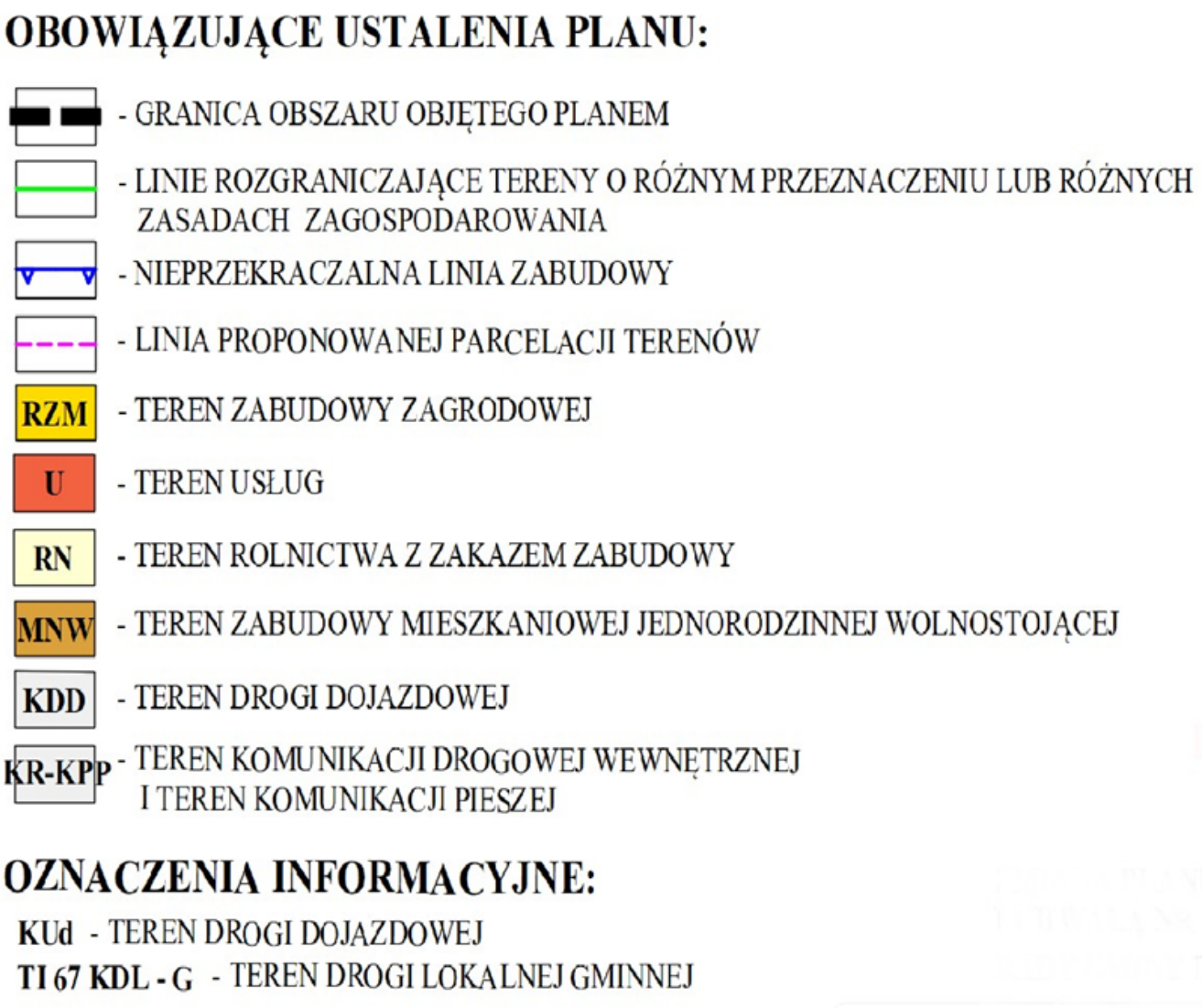
D – symbol klasy drogi (teren drogi dojazdowej)

§ 3. 1. Ustalenia planu wyrażone zostają w postaci niniejszej uchwały oraz rysunków zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów w miejscowości Turowola Kolonia – w skali 1: 1 000 – jako **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały. Ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały oraz rysunki planu stanowią integralną całość.

2. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy oraz zasad ich finansowania – stanowi **załącznik nr 2** do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML (zapis na płycie CD) – stanowią **załącznik nr 3** do niniejszej uchwały.

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



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 70% 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 30% powierzchni ogólnej zabudowy.

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budowli i budynków. Linia określa najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany obiektu 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, przy czym wykroczenie to nie może być większe niż 2,0 m. 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 nadziemną,

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 przepisach odrębnych, a w przypadku ich braku rozumieć zgodnie z ich słownikowym znaczeniem.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU W OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU

§ 6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru musi 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 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,

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, 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 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,

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. 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 i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, oraz zdrowia i pomocy społecznej i zapewnienia jej właściwego standardu akustycznego poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, zaliczając objęte zmianą planu tereny odpowiednio jako pod zabudowę mieszkaniową:

   a) zagrodową – tereny TK.1RZM, TK.2RZM,

   b) jednorodzinną wolnostojącą – teren TK.1MNW

   oraz teren usług – TK.1U

2) Zakazuje się eksploatacji urządzeń powodujących w zakresie emisji hałasu przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny,

3) Wyklucza się lokalizację na terenie opracowania usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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

5. Dla poprawy stanu higieny atmosfery plan wyklucza możliwość lokalizacji inwestycji, których uciążliwości wykraczają poza granice posiadanych posesji.

6. Dla nowych inwestycji plan nakazuje obowiązek stosowania paliw niskoemisyjnych tzw. ekologicznych oraz skojarzonego systemu energetycznego gwarantującego wyższą efektywność wykorzystania mocy energetycznej paliwa.

§ 8. TERENY ZAMKNIĘTE

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

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

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu brak jest obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego 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.

§ 10. 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) Odcinek drogi gminnej położony na terenie opracowania oznaczony symbolem TK.1KDD

2) Teren oznaczony symbolem TK.1U na którym obecnie znajduje się budynek wiejski

3) Urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków i unieszkodliwiania odpadów.

3. W granicach planu brak wyznaczonych przestrzeni publicznych.

§ 11. SPOSÓB USYTUOWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH W STOSUNKU DO DRÓG

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

1) lokalnej T167KDL-G położonej poza terenem opracowania – odległość zabudowy nie mniej niż 10,0 m od krawędzi jezdni

2) dojazdowych :

a) **TK.1KDD** odległość zabudowy nie mniej niż 10,0 m od krawędzi jezdni

b) **KUd** położonej poza terenem opracowania – odległość zabudowy nie mniej niż 10,0 m od krawędzi jezdni

3) wewnętrznych i ciągów pieszych **KR- KPP** odległość zabudowy nie mniej niż 5,0 m od ich linii regulacyjnej

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

§ 12. 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. Zachowuje moc podział terenu na działki budowlane mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 3 niniejszej uchwały, jeżeli zostały one wydzielone przed wejściem w życie planu lub na podstawie planu nastąpią dalsze podziały w celu wydzielenia terenu pod cele publiczne.

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

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy obsługi komunikacyjnej:

1) **ci**ągi komunikacji drogowej wewnętrznej i komunikacji pieszej (KR-KPP) stanowią bezpośrednie dojazdy i dojścia do przyległych działek.

2) drogi publiczne klasy dojazdowej (KDD) stanowią system powiązań lokalnych i obsługują przyległe zagospodarowanie**.**

3) drogi publiczne klasy lokalnej (KDL) stanowią system powiązań w skali gminnej

2. Tereny przewidziane do zabudowy dostępne będą komunikacje z projektowanych ciągów drogowych oraz z dróg z nimi sąsiadujących położonych poza granicą opracowania :

a) Teren **TK.1RZM** z istniejącej drogi lokalnej położonej poza granicą opracowania TI 67KDL-G .

b) Teren **TK.2RZM** z istniejącej drogi publicznej, dojazdowej TK.1KDD, oraz |z położonych poza terenem opracowania: drogi lokalnej oznaczonej symbolem TI 67KDL-G i drogi dojazdowej oznaczonej KUd

c) Teren **TK.1MNW** z istniejącej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem TK.1KDD, z ciągu komunikacji wewnętrznej i pieszej oznaczonego TK.1KR-KPP oraz z położonych poza terenem opracowania: drogi lokalnej oznaczonej symbolem TI 67KDL-G i drogi dojazdowej oznaczonej KUd

d) Teren **TK.1U** z istniejącej drogi publicznej, dojazdowej TK.1KDD,

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca garażowego lub miejsca do parkowania na każde mieszkanie, a dla dopuszczonych usług nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń,

2) dla terenów zabudowy zagrodowej:

a) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnych ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca garażowego lub miejsca do parkowania na każde mieszkanie,

b) dla zabudowy gospodarczej przewidzieć należy miejsca dla parkowania sprzętu rolnego oraz ciągników i pojazdów specjalistycznych w ilości wynikającej ze specyfiki gospodarstwa rolnego, nie mniej jednak niż 3 miejsca.

3) dla terenu usług ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy przyjąć minimum 4 miejsca na 100 m^2 powierzchni usługowej,

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

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

1. Ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej na rezerwach terenu w liniach regulacyjnych istniejących i projektowanych dróg, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych.

2. W przypadkach braku możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów technicznych, dopuszcza się lokalizację 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 terenach 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 gminnego systemu kanalizacji plan dopuszcza stosowanie lokalnych urządzeń kanalizacyjnych spełniających wymogi obowiązujących przepisów odrębnych 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) nakazuje się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, przy użyciu pomp ciepła, oraz instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi usytuowanymi na własnej działce budowlanej o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,

5) **zaopatrzenie w gaz:**

a) zakłada się doprowadzenie średnioprężnej sieci gazu ziemnego do obszarów zabudowy wyznaczonych w planie.

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

6) **zaopatrzenie w energię elektryczną:**

a) przez dysponentów sieci i urządzeń elektroenergetycznych 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) nakazuje 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) 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,

e) 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,

f) przy zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy, należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych,

g) 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 nowych 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.

§ 15. W ZAKRESIE GOSPODARKI ODPADAMI USTALA SIĘ:

1. Obowiązek wyposażenia nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów, zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania porządku i czystości w gminie.

2. Wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb gminy tereny składowania, przeróbki lub spalania śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. TERENY OSUWISKOWE

1. Na terenie objętym planem nie występują tereny osuwiskowe.

§ 17. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENU

1. Tereny objęte zmianą planu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnego z planem.

2. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem:

1) nie dopuszcza się niezgodnego z planem nowego sposobu użytkowania terenu

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

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWEdla wyszczególnionych funkcji terenu

§ 18. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄ-CEJ TK.1MNW,

1. PRZEZNACZENIE TERENU: teren zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalnie 900 m^2

2) ustala się lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych (garaż, śmietnik, wiata gospodarcza)

3. WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 11.

2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 1,0,

b) minimalny – 0,1,

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej :

dla zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej maksymalnie do 40%

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 30%,

5) maksymalna wysokość budynku:

a) mieszkalnego – 11,0 m od poziomu terenu przy wejściu, do kalenicy (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),

b) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego, usługowego i budowli – 6,0 m (1 kondygnacja nadziemna),

6) pokrycie obiektów budowlanych dachami spadzistymi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie głównym” od 25 do 45 stopni .

4. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZE- NIA W ICH UŻYTKOWANIU:

1) Na terenach zabudowy jednorodzinnej zapewnić należy miejsca parkingowe lub w garażach w ilości jak określono w §13.

2) Dopuszcza się lokalizację na działkach jednorodzinnych usług, funkcjonujących w bryłach budynków mieszkalnych lub gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą.

3) Dopuszcza się na budynkach usługowych przekrycie dachami płaskimi lub innymi jeżeli wynika to z potrzeb ich funkcji i technologii.

4) Dopuszcza się wydzielenie terenu pod następujące funkcje: dojścia i dojazdy, parkingi samochodowe, zieleń urządzoną i naturalną, i inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy jednorodzinnej. Powierzchnia tak wydzielonych terenów nie może być wydzielona kosztem powierzchni zieleni na danej działce budowlanej.

5) Obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.

§ 19. TERENY ZABUDOWY ZGRODOWEJ – TK.1RZM, TK.2RZM,

1. PRZEZNACZENIE TERENU: tereny zabudowy zagrodowej.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁĄDU PRZESTRZENNEGO:

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki zagrodowej - minimalnie 1500 m^2 (+ -15% dopuszczalnej tolerancji).

2) ustala się lokalizację na działce budowlanej budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych (zabudowa gospodarcza służąca produkcji rolnej, garaż, śmietnik)

3. WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 11.

2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 1,0,

b) minimalny – 0,1,

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej :

dla zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej maksymalnie do 40%

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 30%,

5) maksymalna wysokość budynku:

a) mieszkalnego – 11,0 m od poziomu terenu przy wejściu, do kalenicy (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),

b) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego, usługowego i budowli – 10,0 m (1 kondygnacja nadziemna),

6) pokrycie obiektów budowlanych dachami spadzistymi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie głównym” od 25 do 45 stopni .

4. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZE- NIA W ICH UŻYTKOWANIU:

1) Na terenach zabudowy zagrodowej zapewnić należy miejsca parkingowe lub w garażach w ilości jak określono w §13.

2) Dopuszcza się na budynkach usługowych i gospodarczych przekrycie dachami płaskimi lub innymi oraz lokalne wypiętrzenia zabudowy jeżeli wynika to z potrzeb ich funkcji i technologii.

4) Dopuszcza się wydzielenie terenu pod następujące funkcje: dojścia i dojazdy, parkingi samochodowe, zieleń, tereny infrastruktury technicznej i inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zabudowy zagrodowej. Powierzchnia tak wydzielonych terenów nie może być wydzielona kosztem powierzchni zieleni na danej działce budowlanej.

5) Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 DJP

6) Obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.

§ 20. TEREN USŁUG TK.1U,

1. PRZEZNACZENIE TERENU: teren usług.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalnie 1500 m^2

2) ustala się lokalizację na działce budowlanej obiektów o funkcji usługowej oraz obiektów gospodarczych (garaż, śmietnik, wiata gospodarcza)

3) forma zabudowy wolnostojąca

3. WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 11.

2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 1,0,

b) minimalny – 0,1,

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej :

dla zabudowy usługowej i gospodarczej maksymalnie do 50%

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 30%,

5) maksymalna wysokość budynku:

a) usługowego – 11,0 m od poziomu terenu przy wejściu, do kalenicy (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),

b) gospodarczego, garażowego i budowli – 6,0 m (1 kondygnacja nadziemna),chyba że większa wysokość wynika z funkcji i technologii obiektu – np. straż pożarna.

6) Ustala się przekrycie budynków dachami spadzistymi o kącie nachylenia od 25 – 45%

4. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZE- NIA W ICH UŻYTKOWANIU:

1) Wyklucza się lokalizacje na terenie TK.1U usług handlu wielkopowierzchniowego oraz handlu hurtowego

2) Dla usług zapewnić należy miejsca parkingowe lub w garażu w ilości jak określono w §13.

3) Przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów odbywać się musi wg zasad określonych w niniejszym opracowaniu.

4) Dopuszcza się na budynkach usługowych przekrycie dachami płaskimi lub innymi jeżeli wynika to z potrzeb ich funkcji i technologii.

6) Obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 14.

§ 21. TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY – TK.1RN, TK.2RN,

1. PRZEZNACZENIE TERENU : teren rolny z zakazem zabudowy

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

1) ustala się ochronę użytków rolnych i rozłogów pól zwłaszcza o najwyższej wartości gleb (klasa I-III) poprzez zachowywanie w miarę możliwości odpowiednich stosunków wodnych – z zachowaniem dotychczasowego sposobu ich użytkowania,

2) odstępuje się od ustalania wskaźników zagospodarowania terenów,

3) dopuszcza się:

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

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

– w wyniku realizacji sieci i urządzeń nie nastąpi zmiana sposobu użytkowania terenu z upraw rolnych na inny,

b) wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień wzdłuż dróg i duktów rolnych,

4) wyklucza się lokalizację zagospodarowania kubaturowego.

§ 22. TEREN DROGI DOJAZDOWEJ – TK.1KDD,

1. PRZEZNACZENIE TERENU: teren drogi dojazdowej

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu tj. 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, przy szerokości jezdni 5,0 m.

3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i ładu przestrzennego dopuszcza się:

a) chodnik

b) ścieżkę rowerową

c) elementy technicznego wyposażenia drogi

d) zieleń przydrożną

4. Teren TK.1KDD, wyznacza się do realizacji jako inwestycję celu publicznego.

§ 23. TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ I KOMUNIKACJI PIESZEJ – TK.1KR-KPP,

1. PRZEZNACZENIE TERENU: teren komunikacji drogowej wewnętrznej i komunikacji pieszej

2. Na terenach o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu tj. 5,0 m z poszerzeniami w rejonie wjazdów na posesje.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i ładu przestrzennego dopuszcza się:

a) wydzielenie w przekroju ulicznym części jezdnej i pieszej lub pozostawienie całego przekroju drogi do swobodnego wykorzystywania przez pojazdy i pieszych.

b) ścieżkę rowerową

c) elementy technicznego wyposażenia drogi

d) zieleń przydrożną

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 2024 r. poz.1130) w wysokości:

1) dla terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ,zagrodową, oraz usług – 15%,

2) dla terenów rolnych, oraz dróg – 3%

§ 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.

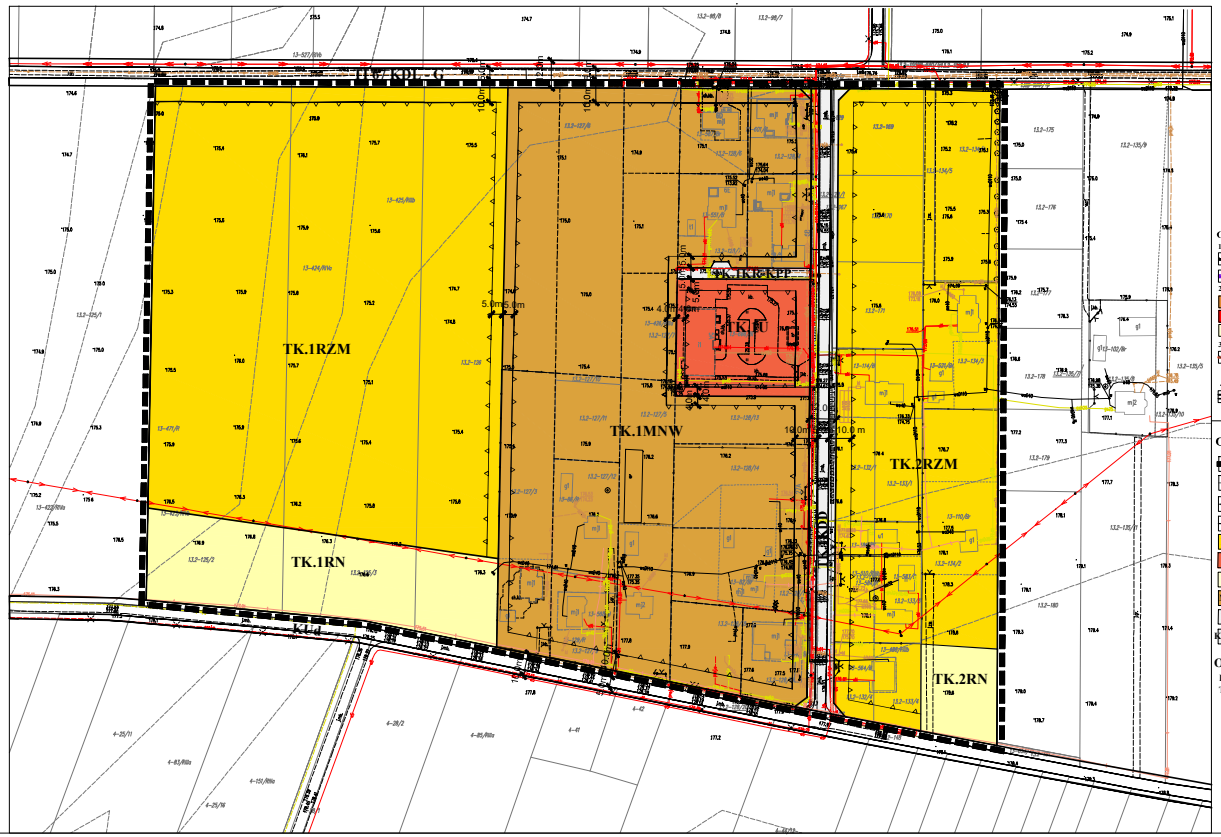
Przewodniczący Rady Gminy

Jarosław Zabłotny

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW W MIEJSCOWOŚCI TUROWOLA KOLONIA

skala 1: 1 000

ZAŁĄCZNIK NR 1



0 50 100m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXXIII/226/21 RADY GMINY PUCHACZÓW Z DNIA 7 MAJA 2021 R. skala 1:10 000



OZNACZENIA WYSTĘPUJĄCE NA WYRYSIE STUDIUM:

1.GRANICE:
- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
- ROPOCIĄG ZE STREFĄ UCIĄŻLIWOŚCI

2. FUNKCJE TERENU:
- M - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I ZAGRODOWEJ
- U - TERENY KONCENTRACJI USŁUG PUBLICZNYCH, KOMERCYJNYCH I TURYSTYKI
- R - TERENY ROLNE - WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:
- PLANOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ WRAZ Z GRANICAMI PASA TECHNOLOGICZNEGO, DLA KTÓREGO OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU TERENU

4. UKŁAD FUNKCJONALNY DRÓG :
- DROGA GMINNA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIA PROPONOWANEJ PARCELACJI TERENÓW
- RZM - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U - TEREN USŁUG
- RN - TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- MNW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR-KPP - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ I TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

KUd - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

TI 67 KDL - G - TEREN DROGI LOKALNEJ GMINNEJ

MAPA ZASADNICZA
LICENCJA NR GK.6642.1032.2023_0610_P
KOPIA MAPY Z DNIA 2023-07-06

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

ZMIANA PLANU ZATWIERDZONA UCHWAŁĄ NR XVI/128/25 Z DNIA 28 lipca 2025 r. RADY GMINY PUCHACZÓW

EM BIURO PROJEKTÓW I USŁUG GEODEZYJNYCH I KARTOGRAFICZNYCH Roberta Majcha
20-066 Lublin
ul. Nałęczowska 14/3a
tel. kom. 694 61 554 40 10

PUCHACZÓW

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów

DATA - lipiec 2025

DANE	OPRACOWAŁ
Projekt zmiany	mgr inż. arch. Robert Majcha mgr inż. Natalia Majcha mgr inż. Julia Lisicka Aleksandra Pietras

INWESTOR	SKALA
WÓJT GMINY PUCHACZÓW	1:1 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/128/25

Rady Gminy Puchaczów

z dnia 28 lipca 2025 r.

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

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.

Przewodniczący Rady Gminy

Jarosław Zabłotny

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/128/25
Rady Gminy Puchaczów
z dnia 28 lipca 2025 r.
Zalacznik3.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