BIURO PROJEKTÓW URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
Ul. Narutowicza 14/5A • 20-004 Lublin • tel. / fax. (0-81)534-40-30 e-mail em.lublin@wp.pl
NIP: 712-100-82-86 REGON: 43055202 KRS: 0000074188 Kapitał zakładowy: 50 000 zł.
EM spółka z o.o.

Uchwała Nr XVI/97/12
Rady Gminy Puchaczów
z dnia 27 lutego 2012 r.

w sprawie zmiany MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Gminy Puchaczów w rejonie wsi Ciechanki część III/a

WÓJT GMINY PUCHACZÓW

PUCHACZÓW **luty** **2012**

Z E S P Ó Ł A U T O R S K I

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Puchaczów
opracowano w Biurze Projektów urbanistyki i Architektury EM Sp. z o.o. w Lublinie
przez zespół autorski w składzie:

GŁÓWNY PROJEKTANT	- mgr inż. arch. Elżbieta Mącik
mgr Aleksandra Świerczyńska	- tok formalno – prawny
techn. Andrzej Adamiak	- opracowanie komputerowe
mgr Joanna Czopek	- ochrona i kształtowanie środowiska - prognoza skutków zmian ustaleń planu na środowisko przyrodnicze
mgr inż. Dariusz Habdas	- prognoza ekonomicznych skutków uchwalenia planu

Uchwała Nr XVI/97/12
RADY GMINY PUCHACZÓW
z dnia 27 lutego 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów w rejonie wsi Ciechanki część III/a

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art.40 ust.1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 poz.1591 z dnia 13 grudnia 2001 r. z późniejszymi zmianami) oraz zgodnie z art. 20 ust. 1, art. 27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) i Uchwałą Rady Gminy Puchaczów Nr XXXII/208/06 z dn. 20 stycznia 2006 r., zmienionej Uchwałami Rady Gminy Puchaczów Nr XXXI/150/2009 z dn. 13 marca 2009 r. Nr L/259/10 z dn. 10 listopada 2010 r. oraz Nr XVI/95/12 z dnia 27 lutego 2012 r. po zaopiniowaniu przez Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oraz po przeprowadzeniu właściwego toku formalno – prawnego, uchwala się co następuje:

ROZDZIAŁ 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Stwierdza się zgodność niniejszego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Puchaczów Nr IV/15/10 z dn. 30 grudnia 2010 r.

§ 2

1. **Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów wyrażonego w postaci uchwały Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002 r. oraz rysunku planu w skali 1:10000 publikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 13 poz. 788 z dnia 5 lutego 2003**
2. Ustalenia planu wyrażone zostają w postaci niniejszej uchwały oraz rysunku planu:

- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów w rejonie wsi Ciechanki w skali 1:1000 – jako załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- Ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały oraz rysunek planu stanowią integralną całość.

3. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu - stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy – stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

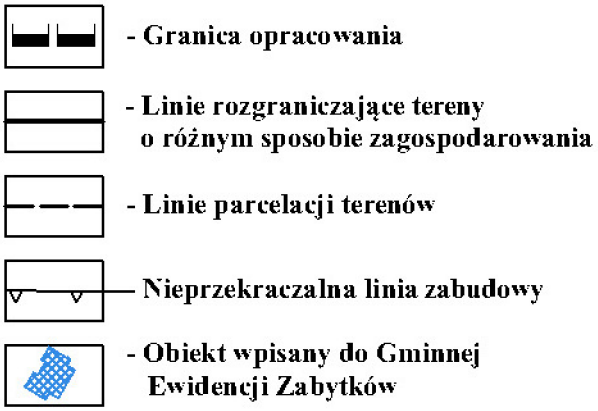
§ 3

Uchyla się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy, zatwierdzony w postaci Uchwały Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002 r., wraz z rysunkiem w skali 1:10000 – w zakresie**:**

1. **ustaleń szczegółowych dla terenu objętego niniejszą uchwałą i oznaczonego na załączniku graficznym Nr 1.**
2. **ustaleń dotyczących zmienianego obszaru zawartych w Rozdziale II tekstu tego planu**

§ 4

1. Oznaczenia graficzne użyte w rysunku planu:





§ 5

Na określenie przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów w obszarach objętych niniejszą uchwałą składają się ustalenia niniejszej uchwały oraz:

- przepisy ogólne zawarte w Rozdziale I §3 do §25 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów, uchwalonego uchwałą nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów.
- ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów zawarte w rozdziale II niniejszej uchwały,
- zasady zagospodarowania terenów według stref polityki przestrzennej zawarte w Rozdziale III uchwały nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia. 30 grudnia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów.
- ustalenia zawarte na rysunku planu w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 6

Przy zagospodarowaniu terenów oprócz ustaleń, o których mowa w § 5, obowiązują przepisy szczególne zawierające inne ograniczenia lub zasady dysponowania terenami, czy też zawierające inne ograniczenia dotyczące prowadzenia określonych rodzajów działalności.

§ 7

Tereny oznaczone w planie jako C2 U/MN mogą podlegać wtórnym podziałom na samodzielne posesje przy spełnieniu następujących warunków:

1. Istniejący obiekt dawnej stodoły objęty ochroną konserwatorską i oznaczony na rysunku planu należy trwale adaptować dla nowej funkcji (np. mieszkalnej lub usługowej) w taki sposób, aby utrzymać jego charakter architektoniczny jako element dawnego zespołu dworskiego.
2. Każda wydzielona działka musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej
3. Koncepcja podziału obejmować musi cały teren objęty w/w ustaleniem planu i uwidaczniać możliwość prawidłowego zagospodarowania każdej z wydzielonych działek. (gwarantującego każdej działce możliwość realizacji programu kubaturowego, parkingowego i zieleni)

§ 8

Dla wyznaczonego przeznaczenia terenu plan ustala zasady obsługi inżynieryjnej dla poszczególnych systemów:

1. Zaopatrzenie w wodę
   a) plan ustala zaopatrzenie w wodę terenu objętego opracowaniem z istniejących i projektowanych sieci grupowego wodociągu wiejskiego. W okresie przejściowym do czasu pełnego rozwoju wodociągu komunalnego na terenach położonych poza zasięgiem sieci tego wodociągu plan dopuszcza zaopatrzenie w wodę ze studni lokalnych,
   b) plan ustala lokalizację terenów urządzeń zaopatrzenia w wodę zgodnie z rysunkiem planu.
2. Odprowadzanie ścieków
   a) plan ustala docelowo odprowadzanie ścieków do sieci zbiorczego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej odprowadzającego ścieki na oczyszczalnię ścieków sanitarnych.
   b) jako rozwiązanie etapowe dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników szczelnych.
3. Odprowadzanie wód opadowych na obszarze objętym opracowaniem plan dopuszcza powierzchniowo do gruntu lub pobliskich cieków z zachowaniem wymagań obowiązujących przepisów szczególnych.

4. Zaopatrzenie w ciepło dla istniejącej i planowanej zabudowy ustala się z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych.
5. Elektroenergetyka
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem sieci i urządzeń systemu elektroenergetycznego będącego własnością PGE DYSTRYBUCJA S.A., posiadających koncesję na przesył i dystrybucję energią elektryczną,
   b) zasilanie etapowe poprzez istniejące stacje transformatorowe słupowe, istniejące sieci magistralne i rozdzielcze średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza,
   c) zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi,
   d) należy uwzględnić możliwość wydzielenia nowych terenów pod realizację stacji, dopuścić realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych.
6. Telekomunikacja

   Obsługa telekomunikacyjna przez koncesjonowanych operatorów telekomunikacyjnych telefonii stacjonarnej (kanalizacja telefoniczna, kabel telefoniczny doziemny) i telefonii komórkowej cyfrowej i analogowej przy założeniu adaptacji (sieci i urządzeń telekomunikacyjnych nie kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu) oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego z zakazem lokalizowania napowietrznych linii telefonicznych,
7. Ogrzewanie obiektów powinno być realizowane ze źródeł opartych o paliwa ekologiczne.
8. Zagospodarowanie odpadów: plan ustala punkty tymczasowego gromadzenia odpadów przy poszczególnych obiektach oraz docelowy wywóz na składowisko centralne odpadów zlokalizowane poza obszarem opracowania planu zgodnie z warunkami utrzymania porządku i czystości w gminie.

§ 9

1. Plan ustala zasadę lokalizacji planowanych sieci infrastruktury technicznej dla obsługi projektowanej i modernizowanej zabudowy w ciągu planowanych dróg, ciągów pieszych oraz ciągów technicznych.
2. Plan dopuszcza możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w rysunku planu oraz prowadzenie sieci poza ciągami dróg o ile jest to niezbędne dla obsługi w/w terenów przeznaczonych pod zainwestowanie i spełnia wymogi obowiązujących przepisów szczególnych.

§ 10

Zasady ochrony środowiska, przyrody

1. Zakaz prowadzenia działalności przekraczających standardy jakości środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; oddziaływanie winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na których występują źródła emisji,
2. Zagospodarowanie i użytkowanie tego obszaru powinno odbywać się możliwie z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska i z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii ,
3. Nakazuje się kształtowanie, wprowadzanie nowej zabudowy kubaturowej z uwzględnieniem istniejącej zieleni. Wycinanie drzewostanu powinno mieć charakter marginalny i sprowadzać się do egzemplarzy najmniej wartościowych.
4. Na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują ograniczenia wynikające z ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obszaru natura 2000, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, pomników przyrody oraz ich otulin.

§ 11

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Gminną ewidencją zabytków obejmuje się budynek:

- stodoły XIX/XX w. Budynek, pomimo bardzo złego stanu zachowania, wynikającego z ogólnego zaniedbania i wandalizmu (wycinanie segmentów drewnianej więźby dachowej) – posiada wartości architektoniczne, kwalifikujące go do podjęcia prac zmierzających do zachowania obiektu (nie obowiązuje wtedy wskazanie w rysunku planu linii zabudowy).

§ 12

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Wyznacza się następujące tereny i obiekty przeznaczone na cel publiczny:
   tereny dróg publicznych klasy drogi: lokalnej, dojazdowej,
2. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty i sieci infrastruktury technicznej, obiekty ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej, obiekty i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej, urządzenia wodne i melioracji, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie elementarnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego, pod warunkiem dostosowania ich estetyki do stosowanych w obszarze elementów małej architektury.
3. Dopuszcza się realizację nośników reklamowych wyłącznie w powiązaniu z obiektami budowlanymi, w formie tablic, neonów, wsporników - jako informacja związana z funkcjonowaniem obiektu.
4. Zabrania się lokalizowania nośników reklamowych w pasie terenu obejmującym jezdnie w krawężnikach, wraz z terenem położonym na zewnątrz jezdni po 2 m od krawężnika dla ulic: lokalnych i dojazdowych.

§ 13

Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu - tereny objęte zmianą planu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnego z planem.
Plan nie przewiduje innej formy tymczasowego zagospodarowania terenów niż istniejąca.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJÓW PRZEZNACZENIA

§ 14

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej i usług: C2 U/MN**
2. Na w/w terenie ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, (z wyjątkiem adaptacji stodoły w dawnej zabudowie folwarcznej),
    - maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 40%,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 40%,
    - maksymalna ilość kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej – III kondygnacje, w tym jedna w poddaszu użytkowym; maksymalna wysokość do kalenicy – 12 m,
    - maksymalna ilość kondygnacji dla zabudowy usługowej – II kondygnacje, w tym jedna w poddaszu użytkowym; maksymalna wysokość do kalenicy – 12 m,
    - dachy na budynkach– dwuspadowe i wielospadowe,
    - pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, blachodachówka, blacha płaska i inne pokrycia z materiałów naturalnych (np. łupek, gont),
    - elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach pastelowych; dopuszcza się elewacje drewniane, klinkierowe, kamienne,
    - w obrębie jednej działki budowlanej wszystkie budynki muszą posiadać zharmonizowane (kolorystycznie, materiałowo) wykończenie dachu i elewacji zewnętrznej,
    - zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
    - konieczność zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w granicach działek, na których zlokalizowane są budynki usługowe; miejsca postojowe wydzielić w formie zwartych parkingów, na półprzepuszczalnym podłożu (np. płyty ażurowe) i oddzielone od budynków mieszkalnych pasami roślinności izolacyjnej (średniej i wysokiej o szerokości min. 2m).
3. Na terenach których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- przebieg infrastruktury technicznej,
- nasadzenia zieleni ozdobnej,
- ogrodzenia i obiekty ewentualnego dozoru.

4. Wyklucza się:
   - zabudowę kubaturową nie dostosowaną charakterem do historycznych form zabudowy folwarcznej,
   - zabudowę obiektami wielkoprzestrzennymi - zgodnie z wytycznymi LWKZ z dnia 22 grudnia 2010 r., znak: IN/41/192/5582/10.

§ 15

1. Wyznacza się **Tereny dróg – KD...** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg (ulic) oznaczone wg kategorii i klas:
   - KDL - lokalne - gminne (G)
   - KDD - dojazdowe - gminne (G)
2. Na terenach dróg dopuszcza się nadto lokalizację:
   a) terenów zieleni
   b) urządzeń komunikacyjnych a w szczególności pasów postojowych i ścieżek rowerowych
   c) urządzeń związanych z eksploatacją dróg
   d) urządzeń infrastruktury technicznej

   Urządzenia o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
3. Dla poszczególnych kategorii dróg (ulic) obowiązują niżej podane szerokości w liniach rozgraniczających:
   a) **gminne klasy L – 12 ÷15 m**
   b) gminne klasy D - 8,0 ÷ 12,0 m

   powyższe ustalenia nie obowiązują w obrębie skrzyżowań

   Na rysunku planu w skali 1:1000 indywidualnie określono szerokości poszczególnych dróg (ulic)
4. Ustala się następujące minimalne odległości linii zabudowy liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni poszczególnych kategorii dróg (ulic)
   a) gminnych klasy lokalnej - KDL-G

- 12,0 ÷ 8,0 m dla budynków mieszkalnych
- 6,0 m dla obiektów w wyznaczonych obszarach zabudowy
- 15,0 m dla pozostałych obiektów poza terenami zabudowanymi

b) gminnych klasy dojazdowej - KDD--G
- 10,0 ÷ 8,0 m dla budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych
- 6,0 m dla pozostałych obiektów w wyznaczonych obszarach zabudowy
- 15,0 m dla pozostałych obiektów poza terenami zabudowanymi

5. Podane w ust. 5 odległości nie dotyczą obiektów telekomunikacyjnych, lokalizowanych poza jezdnią drogi. Wyklucza się lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających dróg (ulic) określonych w ust. 4.
6. Na terenach zainwestowanych nowo wznoszone obiekty mogą być sytuowane w odległości od krawędzi jezdni nie mniejszej niż linia zabudowy wyznaczona przez obiekty istniejące na sąsiednich działkach jeżeli nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi dróg publicznych obowiązującymi w czasie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

   Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ 3
USTALENIA KOŃCOWE

§ 16

Wójt gminy Puchaczów sprawuje nadzór nad przestrzeganiem i realizacją ustaleń niniejszego planu.

§ 17

Ustala się jednolitą opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r.) w wysokości:

a) d1a terenów przewidzianych pod komunikację, elektroenergetykę (urządzenia przesyłowe), urządzenia obsługi technicznej i zieleń - 3% -
b) dla terenów przewidzianych pod funkcje usługowe i mieszkaniowe - 20%.
c) dla terenów o funkcji mieszanej wysokość opłaty przyjmować należy proporcjonalnie do ilości poszczególnych programów

§ 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi gminy Puchaczów.

§ 19

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

Przewodniczący Rady Gminy Puchaczów