U C H W A Ł A N R XXXVI / 243 / 13
R A D Y G M I N Y
w P U C H A C Z O W I E
z dnia 27 września 2013r.

W SPRAWIE

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW

DLA DZIAŁEK O NUMERACH 1131/1 ORAZ 1131/2 POŁOŻONYCH W PUCHACZOWIE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z dnia 13 grudnia 2001 r. z późniejszymi zmianami), 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) oraz uchwały Rady Gminy w Puchaczowie Nr XVI/98/12 z dnia 27 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów uchwalonego Uchwałą Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 13 poz. 788 z dnia 5 lutego 2003 r. dla działek o numerach ewidencyjnych 1131/1 oraz 1131/2 położonych w Puchaczowie, po zaopiniowaniu projektu zmian planu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, uchwala się co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów dla działek o numerach ewidencyjnych 1131/1 oraz 1131/2 położonych w Puchaczowie, wyrażonego w postaci uchwały Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002r. oraz rysunku planu w skali 1:2000 publikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 13 poz. 788 z dnia 5 lutego 2003 r. zwaną dalej planem.

2. Uchyla się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów, uchwalony Uchwałą Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002r. dla

działek o numerach ewidencyjnych 1131/1 oraz 1131/2 położonych w Puchaczowie w zakresie:

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

2) ustaleń zawartych w Rozdziale II i w Rozdziale IV § 19, 66, 68, 70 i 71 dla objętych niniejszą uchwałą terenów oznaczonych na załączniku graficznym nr 1.

3. Stwierdza się zgodność niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy w Puchaczowie Nr XXVIII/166/12 z dnia 18 grudnia 2012 r.

§ 2

Zmianą planu objęto obszar, w obrębie którego, tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono literą określającą ustaloną funkcję terenu i ustalono numer porządkowy określający położenie danego terenu w obszarze:

PR/1U PR – symbol planu (Puchaczów - Ratusz)

1 – numer kolejny danego terenu

U – funkcja terenu

§ 3

1. Ustalenia planu wyrażone zostają w postaci niniejszej uchwały oraz rysunku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów – dla działek o numerach ewidencyjnych 1131/1 oraz 1131/2 położonych w Puchaczowie – rysunek w skali 1:1000 – jako załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

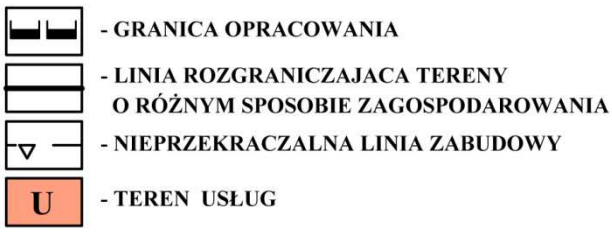
Ustalenia planu będące treścią niniejszej Uchwały oraz rysunek planu stanowią integralną całość.

2. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu - stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej Uchwały.

3. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy – stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 4

Oznaczenia graficzne użyte w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:



§ 5

Na ustalenia o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenów w obszarach objętych niniejszą Uchwałą składają się:

1) ustalenia niniejszej Uchwały,

2) PRZEPISY OGÓLNE zawarte w Rozdziale I Uchwały Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów, które należy odnosić do tekstu i rysunków planu stanowiących przedmiot niniejszej Uchwały z wyjątkiem § 2, § 3 pkt. 9, 10, 12, §4 pkt.2, §5 oraz §13, które nie obowiązują dla terenów objętych zmianą planu.

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW zawarte w Rozdziale III Uchwały Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów,

4) Ustalenia Rozdziału IV § 65 pkt.2 w których uchyla się zapis akapitu 2 „– korekta przebiegu linii rozgraniczających ..."

§ 6

1. Ilekroć w dalszych częściach niniejszej uchwały jest mowa o:

1.1.**planie –** należy przez to rozumieć ustalenie planu, o którym mowa w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały,

1.2.**uchwale –** należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Puchaczów,

1.3.**przepisach szczególnych –** należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

1.4.**rysunku planu –** należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

1.5. **obszarze lub terenie –** należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

1.7.**przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które musi być zrealizowane na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

1.8.**przeznaczeniu dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

1.9.**obowiązującej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć obowiązującą linię posadowienia fasady obiektu od wskazanej strony,

1.10.**nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię określającą granice terenów zabudowy, tj. najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu,

1.11.**intensywności zabudowy –** należy przez ot rozumieć wskaźnik danego rodzaju intensywności,

1.12.**działce budowlanej –** należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacyjne obiektów budowlanych,

1.13.**zabudowie jednorodzinnej –** należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zawierający 2 i mniej samodzielnych lokali mieszkalnych, lub zespół takich budynków wraz z urządzeniami towarzyszącymi związanymi z ich obsługą,

1.14.**wtórnej parcelacji –** należy przez to rozumieć podział istniejących działek na mniejsze pod warunkiem wyznaczenia dojazdu i dostępu infrastruktury technicznej do nowo wydzielonych działek,

1.15.**usługach –** należy przez to rozumieć, urządzenia (obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe) służące do działalności, której celem jest zaspokajanie stałych potrzeb ludności zarówno bytowych jak i socjalnych,

1.16.**uciążliwości -** należy przez to rozumieć ujemny wpływ na stan środowiska stwarzający zagrożenie zdrowia ludzi lub skutkujący pogorszeniem komfortu życia a także powodujący degradację środowiska przyrodniczego spowodowany przekroczeniem standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,

1.17.**usługach nieuciążliwych –** należy przez to rozumieć usługi spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i nie zaliczane do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz niekłopotliwe w relacjach sąsiedzkich, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki oraz nie powodują wzrostu poziomu hałasu, zanieczyszczeń pyłowych, gazowych (w tym odorów) poza terenem, do którego prowadzący usługi ma tytuł prawny. Prowadzenie usług nieuciążliwych nie może powodować wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego,

1.18.**usługach uciążliwych -** należy przez to rozumieć usługi niespełniające wymogów sanitarnych właściwych dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i zaliczane do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz kłopotliwe w relacjach sąsiedzkich, których uciążliwość wykracza poza granice działki oraz zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które powodują wzrost poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) poza terenem, do którego prowadzący usługi ma tytuł prawny oraz których prowadzenie może powodować wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego,

1.19.**usługach publicznych –** należy przez to rozumieć takie urządzenia i obiekty, do których dostęp jest nieograniczony lub też obiekty i tereny, do których dostęp bezpośredni może być ograniczony, lecz których celem działania jest bieżące zaspokajanie potrzeb ludności w rozumieniu przepisów z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),

1.20.**strefie –** należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzenią,

1.21.**zagospodarowaniu kubaturowym** – należy przez to rozumieć budynki oraz zamknięte obiekty techniczne. Pojęcie to nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej takich jak: słupy, reklamy, maszty nadawcze i odbiorcze itp.,

1.22.**powierzchniach ograniczających -** należy przez to rozumieć obszar terenu pozostający w zasięgu powierzchni ustalających dopuszczalne gabaryty zabudowy i obiektów naturalnych**,**

1.23.**przeszkodach lotniczych -** należy przez to rozumieć obiekty budowlane i obiekty naturalne stanowiące zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7

1. 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.

2. Plan nie przewiduje innej formy tymczasowego zagospodarowania terenów niż istniejąca**.**

§ 8

Działka w zabudowie usługowej nie może być mniejsza niż 1200m^2.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW W OBSZARACH OBJĘTYCH ZMIANAMI PLANU

§ 9

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) 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. Oddziaływanie winno zamykać się na terenie do którego inwestor ma tytuł prawny.

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

3) Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowoprojektowanej zabudowy poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenów oznaczonych symbolem U dopuszczalny poziom hałasu przyjmować należy jak dla terenów zabudowy usługowej.

4) obszar objęty zmianą planu położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Chełm – Zamość” (GZWP) w granicach którego:

a) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,

b) nakazuje się objęcie całego obszaru opracowania zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków komunalnych,

c) nakazuje się magazynowanie odpadów stałych na utwardzonych placach przystosowanych do magazynowania odpadów,

d) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z ciągów komunikacyjnych do systemu kanalizacji deszczowej.

§ 10

Dla wyznaczonych funkcji terenów plan ustala zasady obsługi inżynieryjnej dla poszczególnych systemów:

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) Ustala się zaopatrzenie w wodę na obszarze objętym planem z istniejących i projektowanych sieci komunalnego systemu wodociągowego gminy.

2) 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).

3) Istniejące studnie lokalne wyłączane z czynnej eksploatacji adaptuje się na źródła awaryjne lub źródła do zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenów objętych planem ustala się do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej w oparciu o adaptację i rozbudowę istniejących sieci kanalizacji sanitarnej.

3. Odprowadzanie wód opadowych:

1) Dla terenów skoncentrowanej zabudowy usługowej plan ustala odprowadzenie ścieków deszczowych do gminnego systemu kanalizacji deszczowej.

2) Na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową plan dopuszcza również powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu.

4. Zaopatrzenie w ciepło:

1) W planie ustala się zaopatrzenie w ciepło dla skoncentrowanych zespołów zabudowy usługowej odbywać się będzie z gminnego systemu ciepłowniczego poprzez adaptację i rozbudowę istniejących sieci przesyłowych.

2) Plan dopuszcza zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych, których oddziaływanie na środowisko spełniać będzie wymagania obowiązujących przepisów szczególnych.

3) Dla poprawy standardów obsługi cieplnej istniejącej i projektowanej zabudowy w planie zabezpiecza się możliwość adaptacji i rozbudowy sieci przesyłowych gazu ziemnego.

5. Zaopatrzenie w gaz: z gminnego systemu gazowniczego**,** przy założeniu adaptacji, modernizacji i wymaganej rozbudowy układu przesyłowego. Zakłada się doprowadzenie średnioprężnej sieci gazu ziemnego do obszarów zabudowy wyznaczonych w planie.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) Przez dysponentów sieci i urządzeń elektroenergetycznych miejskiego 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,

2) Zakaz realizowania nowych linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, chyba, że jest to uzasadnione szczególnymi względami technicznymi,

3) Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych SN/NN w formie stacji wbudowanych w istniejące, modernizowane i projektowane budynki.

4) 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.

5) Wykonanie potrzebnych zabezpieczeń wynikających z warunków ochrony przeciwpożarowej na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych, powstałych w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie jak ustalono w §9 ust.6 pkt. 4,

6) Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów (nieruchomości) lub zwiększenie mocy elektrycznej, nastąpi zgodnie z ustawą Prawo energetyczne gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia, a dostarczanie energii elektrycznej nastąpi na podstawie stosownej umowy z właścicielem sieci po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączenia.

7) Elektroenergetyczne linie kablowe wraz ze złączami należy projektować w pasach technologicznych o szerokości 1m. 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.

8) Budowa elektroenergetycznych linii kablowych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadkach skrzyżowań z drogami.

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

10) Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych.

7. Obsługa telekomunikacyjna:

1) 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.

2) Przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy infrastrukturze teletechnicznej należy zachować co najmniej 0,7m głębokości przykrycia liczonej od poziomu nawierzchni do górnej powierzchni istniejącej sieci teletechnicznej.

§ 11

1. Zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób nie kolidujący z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej. W przypadku wystąpienia kolizji sieci lub istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z elementami uzbrojenia planowanej inwestycji, projekt należy uzgodnić z właściwym właścicielem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Lokalizacja budynków musi spełniać zapisy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. nr 192, poz.1882 i 1883),

3. Realizację dojazdów spełniających wymagania dróg pożarowych realizować należy, 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).

4. W granicach obszaru objętego zmianą planu **dopuszcza się**:

1) prowadzenie sieci poza terenami wskazanymi, pod warunkiem, że jest to niezbędne dla obsługi ustalonych planem terenów i spełnia wymogi przepisów szczególnych,

2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w rysunku planu, jeżeli są one niezbędne dla obsługi objętego planem obszaru, a nie były zidentyfikowane na etapie sporządzenia planu.

5. W granicach obszaru objętego zmianą planu **wyklucza się**:

1) budowę zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,

2) lokalizowanie napowietrznych linii telefonicznych i elektroenergetycznych,

3) lokalizację stacji paliw oraz innych obiektów obsługi motoryzacji i usług technicznych.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

dla wyszczególnionych funkcji terenu

§ 12

TEREN USŁUG - PR/1U;

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – usługi administracji publicznej oraz usługi komercyjne w zakresie: handlu, gastronomii i hotelarstwa.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) realizacja nowych obiektów kubaturowych dozwolona jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,

b) ustala się zabudowę nie wyższą niż trzy kondygnacje nadziemne, z czego II i III kondygnacja musi być wpisana w przestrzeń poddasza z dopuszczeniem akcentów wysokościowych wynikających z reprezentacyjnego charakteru zabudowy, której zadaniem jest "krystalizowanie" przestrzeni centrum miejscowości, a szczególnie obszaru dawnego rynku oraz podkreślenie osiowości założenia poprzez symetryczne kształtowanie zabudowy,

c) maksymalną wysokość budynków ustala się na 12m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu (nie licząc dominant),

d) pokrycie obiektów dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie” głównym,

e) wielkość powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,

f) otoczenie obiektu tj. zieleń i nawierzchnie utwardzone skoordynować należy z kompozycją dawnego rynku, szczególnie biorąc pod uwagę bezpośrednie sąsiedztwo urbanistyczne zabytkowej kapliczki ujętej w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,

g) ilość miejsc parkingowych jak również plac manewrowy dla np. reprezentacyjnego podjazdu projektować należy w ilości 1 miejsce parkingowe / 20m^2 pow. użytkowej obiektów na obszarze sąsiadującym z obiektem,

h) wszystkie działania prowadzone na wyznaczonym terenie **U** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały**.**

h) dostępność drogowa od ul. Rynek.

Dopuszcza się:

a) możliwość wymiany, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów pod warunkiem dostosowania do podstawowego przeznaczenia terenu,

b) zasięg ewentualnych zagrożeń i uciążliwości musi być ograniczony do granic własnej posesji,

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

d) korektę podziałów wewnętrznych oznaczonych w rysunku planu linią przerywaną całego terenu wyznaczonego linią rozgraniczającą lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich,

e) możliwość doświetlenia poddasza w formie lukarn lub okien połaciowych,

Wyklucza się:

a) zabudowę inną niż reprezentacyjne funkcje gminne.

ROZDZIAŁ 4

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA WYZNACZONYCH STREF

§ 13

Wprowadza się następujące **Strefy Ochrony Krajobrazu Kulturowego:**

1. Strefę Ochrony Konserwatorskiej

Teren PR/1U znajduje się w obszarze układu urbanistycznego Puchaczowa, ukształtowanego w okresie XVI-XX w., w/w obszar ujęty jest w Wojewódzkiej Ewidencji Nieruchomych Zabytków Archeologicznych.

Planowane w obrębie w/w stanowiska archeologicznego zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, sieci, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich.

2. **Strefę ochrony i kształtowania elementów kompozycji krajobrazu**

Strefa ochrony kształtowania elementów układu kompozycyjnego krajobrazu kulturowego obejmuje następujące elementy:

- **Dominanty architektoniczne** dla których ustala się: ochronę dominant eksponowanych w krajobrazie i w widokach lokalnych przez obowiązek analizy widokowej sytuowania obiektów "konkurujących" z dominantami podlegającymi ochronie (tj. kościołem parafialnym wpisanym do rejestru zabytków),

- **Osie Widokowe** dla których ustala się: ochronę terenu na kierunku osi widokowych, odgospodarowanie terenów z obiektów zakłócających widok i wykluczenie nowych realizacji , szkodliwych widokowo obiektów kubaturowych, inwestycji liniowych, przesłaniających wgląd i ograniczających powiązania widokowe. Zaleca się formowanie zieleni nakierowującej wgląd na dominanty architektoniczne (szpalery, aleje, ciągi zadrzewień),

- **Strefy ekspozycji przedpola zespołów zabytkowych** dla których ustala się: odgospodarowanie strefy z obiektów szpecących, ochronę przed zabudową i zagospodarowaniem przesłaniającym wgląd na obiekt,
- **Aleje, szpalery drzew, pojedyncze okazy starodrzewu, skupiska zieleni** ustala się ochronę zachowanych elementów historycznej kompozycji zieleni, starodrzewu i zaleca nowe nasadzenia przyuliczne przy obiektach użyteczności publicznej i w zespołach mieszkaniowych skomponowane z obiektami reprezentacyjnymi.

ROZDZIAŁ 5
USTALENIA KOŃCOWE

§ 14

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 (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r.) w wysokości:

a) dla terenów przewidzianych pod funkcje usługowe - 30%.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puchaczów.

§ 16

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

Przewodniczący Rady Gminy Puchaczów