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: 430552502 KRS: 0000074188 Kapitał zakładowy: 50 000 zł.

EM spółka z o.o.

U C H W A Ł A NR XI/ 89/ 15
RADY GMINY PUCHACÓW
Z DNIA 29 października 2015 r.

DZ. URZ. WOJ. LUB. 2015.5494
Ogłoszony: 30.12.2015

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW DLA OBSZARÓW: CENTRUM PUCHACZOWA, STAREJ WSI, TUROWOLI

ETAP I

W Ó J T G M I N Y P U C H A C Z Ó W

PUCHACZÓW **październik** **2015 r.**

ZESPÓŁ AUTORSKI

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów
dla obszarów: centrum Puchaczowa, Starej Wsi, Turowoli
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***

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Marcin Franaszczuk
inż. Andrzej Adamiak
mgr Michał Pyra
dr Witold Wołoszyn
mgr inż. Dariusz Habdas

U C H W A Ł A N R XI/89/15
R A D Y G M I N Y
P U C H A C Z Ó W
z dnia 29 października 2015 r.

W SPRAWIE

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW

DLA OBSZARÓW CENTRUM PUCHACZOWA, STAREJ WSI, TUROWOLI Z WYŁACZENIEM DZIAŁEK 1131/1 ORAZ 1131/2 POŁOŻONYCH W PUCHACZOWIE

ETAP I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 poz. 1515 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz. 199) oraz Uchwały Rady Gminy Puchaczów: Nr XVII/107/12 z dnia 28 marca 2012r., Nr XXXIV/229/13 z dnia 28 czerwca 2013r. oraz Nr XXXV/232/13 z dnia 09 sierpnia 2013r. zmienionych Uchwałą Nr VII/55/15 z dnia 30 kwietnia 2015, w sprawie 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 05 lutego 2003r., po stwierdzeniu zgodności niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Puchaczów Nr XXVIII / 166 / 12 z dnia 18 grudnia 2012r.

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. **Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów, uchwalonego Uchwałą Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002r. oraz rysunku planu stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej Uchwały publikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 13 poz. 788 z dnia 05 lutego 2003r. zwaną dalej planem**.
2. **Traci ważność miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów, uchwalony Uchwałą Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002r. w zakresie:**
   1) rysunku planu dla obszarów oznaczonych w załączniku graficznym nr 1;
   2) ustaleń zawartych w Uchwale Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002r. dla objętych niniejszą uchwałą terenów oznaczonych na załączniku graficznym nr 1.

§ 2

Zmianą planu objęto obszar, w obrębie którego, tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono np.: **PU 1RM**

PU – symbol miejscowości (Puchaczów)
1 – numer kolejny danego terenu
RM – funkcja terenu

§ 3

1. Ustalenia planu wyrażone zostają w postaci niniejszej uchwały oraz rysunku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów – rysunku w skali 1:2000 – jako załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

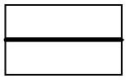
Ustalenia planu będące treścią niniejszej Uchwały oraz rysunek planu stanowią integralną całość.

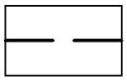
2. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu w czasie jego wyłożeń do publicznego wglądu – stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej Uchwały.
3. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy oraz zasad ich finansowania – stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej Uchwały.

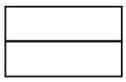
§ 4

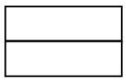
Oznaczenia graficzne użyte w rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:


- GRANICA OPRACOWANIA


- LINIE ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA


- LINIE PROPONOWANEJ PARCELACJI TERENÓW


- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ


- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY NA TERENACH AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG


- EKOLOGICZNY SYSTEM OOBSZARÓW CHRONIONYCH


- KIERUNKI EKOLOGICZNEGO SYSTEMU OOBSZARÓW CHRONIONYCH



- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ



- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ



- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ UZUPEŁNIENIA FUNKCJĄ USŁUGOWĄ



- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZANEJ ORAZ USŁUG KOMERCYJNYCH



- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZANEJ



- TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH



- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ UZUPEŁNIENIA ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ



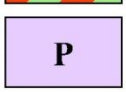
- TERENY USŁUG PUBLICZNYCH



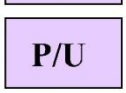
- TERENY USŁUG Z MOŻLIWOŚCIĄ UZUPEŁNIENIA ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ



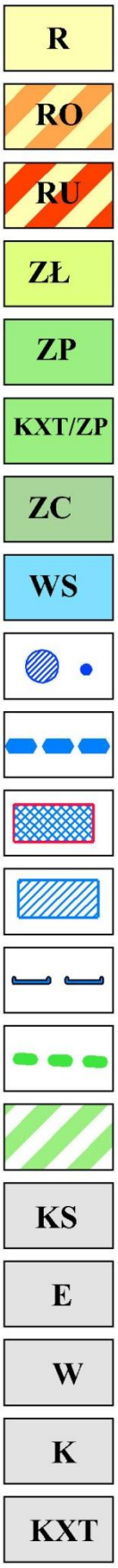
- TERENY USŁUG SPORTU



- TERENY PRZEMYSŁU, RZEMIOSŁA, SKŁADÓW I BAZ



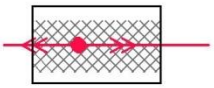
- TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ W TYM USŁUG



- TERENY UPRAW ROLNYCH
- TERENY UPRAW OGRODNICZYCH
- TERENY PRODUKCJI ROLNEJ I HODOWLANEJ
- TERENY ZIELENI ŁĄKOWEJ
- TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- TEREN CIĄGU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZAGOSPODAROWANE NISKĄ ZIELENIĄ
- TERENY CMENTARZY
- TERENY WÓD OTWARTYCH
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- STREFA ARCHEOLOGICZNA CENTRUM PUCHACZOWA
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA UKŁADU URBANISTYCZNEGO PUCHACZOWA W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFY OCHRONY SANITARNEJ
- TERENY ZIELENI NA TERENACH O INNYM PRZEZNACZENIU
- TERENY PARKINGÓW I OBIEKTÓW OBSŁUGI MOTORYZACJI
- TERENY I OBIEKTY ZWIĄZANE Z GOSPODARKĄ ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ
- TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
- TERENY ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW
- TERENY CIĄGÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ



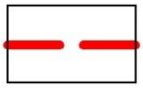
- LINIA KABLOWA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA PRZEZNACZONA DO LIKWIDACJI



- LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA



- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO



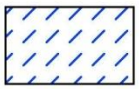
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO



- PROGNOZOWANE OSIADANIE W LATACH 2009-2025



- STREFA PROGNOZOWANYCH ZALEWISK



- TERENY STALE LUB OKRESOWO POMOKŁE



- TERENY SZCZEGÓLNIE ZAGROŻONE POWODZIĄ O PRAWODPODOBIEŃSTWIE WYSTĘPOWIANIA 1%



- TERENY CIĄGÓW PIESZYCH



- TERENY CIĄGÓW PIESZO - JEZDNYCH



- DROGA KRAJOWA KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO



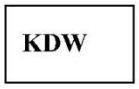
- DROGA ZBIORCZA POWIATOWA



- DROGA LOKALNA GMINNA



- DROGA GMINNA



- DROGA WEWNĘTRZNA



- CHODNIK W PASIE DROGOWYM DROGI GMINNEJ

- SIEĆ WODOCIĄGOWA

- SIEĆ TELEFONICZNA

- SIEĆ GAZOWA

- SIEĆ ENERGETYCZNA NN

§ 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 szczególnych –** należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

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

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

6) **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć taką kategorię przeznaczenia, która przypisana została danemu terenowi jako obowiązująca , stanowiąca co najmniej 60% programu użytkowego

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć taką kategorię przeznaczenia, która przypisana danemu terenowi jako dodatkowa poza podstawową , nie dominująca, a także nie obowiązująca, stanowiąca maksymalnie 40% programu użytkowego

8) **obowiązującej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć obowiązującą linię usytuowania frontowej ściany obiektu budowlanego od wskazanej strony. Elementy drugorzędne takie jak schody, balkony, wykusze, markizy czy okapy mogą wystawać poza obowiązująca linię zabudowy nie więcej niż 2,50 m. Podobnie cofnięcie fragmentu elewacji nie może być większe niż 2,5 m (fragmenty wystające lub cofnięte nie mogą stanowić więcej niż 50% długości elewacji).

9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w planie, określającą granice terenów zabudowy kubaturowymi obiektami budowlanymi wraz ze wskazaną stroną tej lokalizacji, a w przypadku linii zabudowy od strony dróg najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni. Elementy drugorzędne takie jak schody, balkony, wykusze, markizy czy okapy mogą wystawać poza niprzekraczalną linię zabudowy nie więcej niż 2,50 m. (fragmenty wystające nie mogą stanowić więcej niż 50% długości elewacji).

10) **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 realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały;

11) **powierzchni zabudowy –** należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez budynek lub budynki w stanie wykończonym, mierzoną po obrysie rzutu zewnętrznego pierwszej kondygnacji budynku (lub budynków), do powierzchni zabudowy nie wlicza się: pochylni i schodów zewnętrznych, tarasów naziemnych, wykuszy i balkonów;

12) **intensywności zabudowy –** należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej budynku (powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonej w zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów) do powierzchni działki (terenu).

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

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

15) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć ujemny wpływ na stan środowiska stwarzający zagrożenie zdrowia ludzi, a także powodujący degradację środowiska przyrodniczego spowodowany przekroczeniem standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

16**) maksymalnej wysokości budynku –** należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu, lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

17) **powierzchni biologicznie czynnej –** należy przez to rozumieć grunt z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, wodę powierzchniową na tym terenie, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą jednak niż $10m^2$;

18) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej –** należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni całkowitej działki budowlanej wyrażony w procentach;

19) **nośniku reklamowym –** należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;

20) **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 rozumieć zgodnie z ich słownikowym znaczeniem w przepisach odrębnych.

§ 6

Ustalenia dotyczące sposobu i terminów 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. Plan nie przewiduje innej formy tymczasowego zagospodarowania terenów niż istniejąca**.**

ROZDZIAŁ 2
USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW W OBSZARACH OBJĘTYCH ZMIANAMI PLANU

§ 7

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.
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.:
   a) dla terenów oznaczonych symbolem MN dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) dla terenów oznaczonych symbolem MW dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
   c) dla terenów oznaczonych symbolem RM dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
   d) dla terenów oznaczonych symbolem MM, MN/U, U, U/MN, US dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

Oddziaływanie funkcji nie może przekroczyć granicy działek, do których inwestor ma tytuł prawny

§ 8

1. Ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej na rezerwach terenu w liniach regulacyjnych istniejących i projektowanych dróg oraz ciągów technicznych infrastruktury (Kx, KXT) w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych. Nie dotyczy to pasa drogowego drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego KDGP-K-82, wzdłuż którego sieci infrastruktury technicznej mogą być sytuowane w odległościach nie mniejszych niż wskazane w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych oraz poza terenem ograniczonym liniami rozgraniczającymi tę drogę.
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:

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.

4) Na terenach z ekstensywną zabudową mieszkaniową jednorodzinną usytuowaną poza zasięgiem wodociągu komunalnego do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrywanie w wodę ze studni lokalnych.

5) Na terenach rolnych dla gospodarstw rozproszonych w zabudowie kolonijnej dopuszcza się pozyskiwanie wody z indywidualnych studni kopalnych.

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. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 do gruntu (zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków w strefach ochronnych ujęć wód podziemnych).

3. Odprowadzanie wód opadowych:

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

2) Na terenach tych plan dopuszcza również powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu po ich wstępnym oczyszczeniu do czasu wybudowania gminnego systemu kanalizacji deszczowej.

4. Zaopatrzenie w ciepło:

1) W planie ustala się zaopatrzenie w ciepło dla skoncentrowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej i usługowej 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 oraz odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł ciepła.

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.

Plan wyznacza rezerwę terenu pod przebieg sieci gazowej wysokoprężnej uwzględniającej wymaganą strefę bezpieczeństwa zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Dostawca gazu każdorazowo może przedstawić szczegółowe warunki dostawy gazu, przewidując przebieg sieci w pasach drogowych. Nie dotyczy to pasa drogowego drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego KDGP-K-82, wzdłuż którego sieci infrastruktury technicznej mogą być sytuowane w odległościach nie mniejszych niż wskazane w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych oraz poza terenem ograniczonym liniami rozgraniczającymi tę drogę.

Drzewa i krzewy mogą być sadzone min. 2,0m od zewnętrznej ścianki gazociągu.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) 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,

2) Zaleca się realizowanie nowych kablowych linii średniego i niskiego napięcia, dopuszcza się realizację linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia jeśli jest to uzasadnione szczególnymi względami technicznymi lub na terenach szkód górniczych,

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) 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.

6) 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.

7) Budowa elektroenergetycznych linii kablowych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadkach ich skrzyżowań z drogami wyłącznie za zgodą i na warunkach wskazanych przez zarządcę drogi.

8) Elektroenergetyczne urządzenia liniowe należy przewidywać w pasach drogowych. Nie dotyczy to pasa drogowego drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego KDGP-K-82, wzdłuż którego sieci infrastruktury technicznej mogą być sytuowane w odległościach nie mniejszych niż wskazane w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych oraz poza terenem ograniczonym liniami rozgraniczającymi tę drogę.

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.

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

10) Wyznacza się strefy uciążliwości wyłączone spod zabudowy dla istniejących i nowoprojektowanych Elektroenergetycznych linii napowietrznych:

– sieci SN - po 7,5m od osi kabla – dla linii kablowej,

– sieci WN - po 20,0m od osi kabla – dla linii kablowej,

11) Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych, okiennych i wentylacyjnych, pod warunkiem dostępu działki do drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego. Nie dotyczy to działek graniczących z drogą krajową klasy głównej ruchu przyśpieszonego nr 82, dla których to obowiązują minimalne odległości od drogi zgodnie z ustawą o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r.

12) Realizacja (rezerwacja i budowa) urządzeń elektroenergetycznych do połączenia urządzeń wytwórczych z siecią przedsiębiorstwa energetycznego leży w gestii inwestora tych urządzeń.

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.

3) Wyklucza się lokalizowanie napowietrznych linii telefonicznych.

4) Na terenach objętych planem dopuszcza się urządzenia telekomunikacyjne do wysokości 30m od poziomu terenu.

§ 9

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 w celu ustalenia warunków usunięcia kolizji.

2. Lokalizacja budynków musi spełniać zapisy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

3. Realizację dojazdów spełniających wymagania dróg pożarowych realizować należy, zgodnie z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

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

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

b) 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,

c) lokalizowanie: infrastruktury technicznej, wszelkich obiektów budowlanych (w tym reklam oraz nośników reklamowych) musi odbywać się poza terenem ograniczonym liniami rozgraniczającymi drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego nr 82 oraz w odległościach zgodnych z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych

d) lokalizację urządzeń zmniejszających uciążliwości powstałe w wyniku ruchu drogowego,

e) w szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwość zmniejszenia odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni wyłącznie pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi, wydanej przed: uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłoszeniem budowy, wykonywaniem robót budowlanych oraz udokumentowania przez inwestora, iż w projektowanym budynku będą spełnione warunki w zakresie ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi, lub określone w przepisach szczególnych. Nie dotyczy to drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego KDGP-K-82, dla której obowiązują ustalenia § 15 niniejszej uchwały.

f) korektę podziałów wewnętrznych oznaczonych w rysunku planu linią przerywaną całego terenu wyznaczonego linią rozgraniczającą lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych, nienaruszania interesów osób trzecich oraz uzgodnienia z odpowiednim zarządcą drogi obszarów: znajdujących się w zasięgu oddziaływania i przylegających do dróg publicznych,

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, w granicach administracyjnych miast i zwartej zabudowy wsi.

2) możliwość lokalizacji inwestycji, których uciążliwość wykracza poza granice posiadanych posesji,

3) prowadzenie prac niwelacyjnych i nadsypywanie terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, a także radykalnie zmieniających naturalnie uformowaną rzeźbę terenu,

4) budowę zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w granicach administracyjnych miasta,

5) budowę lub rozbudowę obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z art. 87 ust.6 pkt. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze (Dz. U. z 2012 r., poz.933 i 951),

6) Wszelkie planowane obiekty, na przedmiotowym terenie o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwolenie na budowę, zgłaszaniu za pośrednictwem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Lublinie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP (Dz. U. z 2003 r. Nr 130, poz. 1193 z późn. zm.).

§ 10

W granicach obszaru objętego zmianą planu:

1. **zaleca się** dla nowych inwestycji oraz modernizacji istniejących zakładów :

– stosowanie gazu ziemnego oraz paliw niskoemisyjnych tzw. ekologicznych,

– rozbudowę skojarzonego systemu energetycznego gwarantującego wyższą efektywność wykorzystania masy energetycznej paliwa**,**

2. **nakazuje się** dla zabudowy przeznaczonej na stały lub czasowy pobyt ludzi lokalizowanej wzdłuż dróg lub znajdujących się w ich strefie uciążliwości stosowanie technologii materiałów dźwiękochłonnych w celu ograniczenia uciążliwości typu komunikacyjnego, a dla drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego nr 82 stosowanie wszelkich dostępnych zabezpieczeń w celu ograniczenia uciążliwości typu komunikacyjnego.

Koszty wszelkich zabezpieczeń planowanych oraz istniejących budynków przed uciążliwościami od ruchu drogowego odbywającego się po drodze głównej krajowej ruchu przyśpieszonego nr 82 leżą po stronie inwestora.

§ 11

Plan ustala zagospodarowanie i unieszkodliwienie **odpadów** komunalnych w oparciu o system gminny do czasu wprowadzenia nowych technologii.

Przyjmuje się zasadę gromadzenia odpadów stałych (komunalnych) punktach gromadzenia odpadów i okresowego wywożenia ich na wysypisko gminne lub na zbiorcze ponad gminne.

§ 12

Na terenie objętym planem :

1. **Dopuszcza się:**

a) prowadzenie robót konserwacyjnych na wodach istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa i urządzeń melioracji wodnych podstawowych (odmulanie koryt rzecznych z rozplanowaniem urobku na gruntach przyległych do rzek, wycinka drzew i krzaków, karczowanie pni utrudniających swobodny przepływ wody, remont budowli hydrotechnicznych itp.): rz. Świnka w km: 5÷900÷11÷000, Kanał Wieprz - Krzna w km:

31÷985÷37÷360, Kanał A - O w km: 0÷250÷2÷900, Dopr. Bogdanka - Wola Wereszczyńska w km 1÷040÷3÷970;

b) budowę obiektów hydrotechnicznych w korytach cieków;

c) wykonanie inwestycji kolidujących z siecią drenarską pod warunkiem jej przebudowy na koszt inwestora.

2. **Wyklucza się:**

a) nową zabudowę w dolinach rzecznych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;

b) zabudowę działek w odległości mniejszej niż 4,0m i ch grodzenie w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegowej cieków wodnych;

c) zalesianie i zadrzewianie gruntów przyległych do cieków naturalnych w odległości nie mniejszej niż 3,0m od górnej krawędzi skarp;

3. **Nakazuje się:**

a) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych;

b) właścicielom gruntów, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych utrzymania tych urządzeń;

ROZDZIAŁ 3
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
dla wyszczególnionych funkcji terenu

§ 13

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - JEDNORODZINNEJ – MN
PU 6 MN, PU 17 MN, PU 20 MN, PU 21 MN, PU 24 MN, PU 27 MN, PU 28 MN, PU 29 MN, PU 30 MN, PU 39 MN, PU 40 MN, PU 43 MN, PU 52 MN, PU 54 MN, PU 55 MN, PU 60 MN, PU 68 MN, PU 82 MN , PU 88 MN, PU 92 MN, PU 95 MN, PU 96 MN, PU 99 MN, PU 105 MN, PU 121 MN, PU 132 MN, PU 142 MN, PU 148 MN, PU 149 MN, PU 155 MN, PU 156 MN, PU 158 MN, N, PU 162 MN, PU 164 MN, PU 207 MN, PU 209 MN , PU 254 MN

1. **Podstawowe przeznaczenie terenu** –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa (w zależności od wielkości działki),

b) ustala się minimalną wielkość nowo-wydzielonej działki budowlanej:

– w zabudowie wolnostojącej – 900m^{2,}

– w zabudowie bliźniaczej – 500m^2,

– w zabudowie szeregowej – 300 m^2,

przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,

c) budynki w zabudowie szeregowej i bliźniaczej powinny mieć spójną formę architektoniczną poszczególnych zespołów,

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

e) wielkość powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki, dla działek z funkcją usługową 50%,

f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki,

g) minimalną szerokość frontu działki budowlanej zabudowy:

– wolnostojącej – ustala się na 18m,

– bliźniaczej – ustala się na 14m,

– szeregowej – ustala się na 7,2m,

h) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,

i) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,

j) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,

k) obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),

l) maksymalny procent spadku dachu do 45^{O},

ł) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub $20m^2$ pow. usługowej), w granicach własności,

m) zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania,

n) powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, a także przy projektowaniu obiektów usługowych.

3. Dopuszcza się:

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

b) uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (garaże, miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

c) realizację garaży i innych pomieszczeń gospodarczych, jako integralną część budynku mieszkalnego,

d) uzupełnienie funkcji mieszkaniowej o funkcje usługowe poprzez:

- wprowadzenie nieuciążliwych usług do budynku mieszkalnego i zmianę sposobu użytkowania jego części lub całości,
- realizację nieuciążliwych obiektów usługowych wolnostojących w granicach istniejących własności pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje to obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich,

e) przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, przy czym maksymalna powierzchnia zainwestowania nie powinna przekraczać 30% całkowitej powierzchni działki.

4. Wyklucza się prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich,

5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **MN** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 14

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ - MW

PU 133 MW,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z usługami towarzyszącymi o minimalnej intensywności zabudowy mieszkaniowej netto do 0,7 liczonej w granicach bilansowanego terenu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej na 900m^2, przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,

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

c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 10m,

d) wielkość powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej 30%,

f) zapewnienie terenów zieleni ogólnodostępnej w ilości 10m^2 na 1 mieszkańca, z przeznaczeniem pod realizację placów zabaw dla dzieci, zespołów boisk i urządzeń rekreacyjno-sportowych, przy czym całkowita powierzchnia terenów zielonych w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi powinna stanowić nie mniej niż 50% wskaźnika podstawowego.

g) maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,

h) zabudowę nie wyższą niż III kondygnacje naziemne przy czym III kondygnacja może być realizowane wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu

i) pokrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),

j) maksymalny procent spadku dachu do 45^{O},

k) zapewnienie miejsc postojowych lub garaży w ilości 1 miejsce parkingowe lub garaż na 1 mieszkanie, a w przypadku urządzeń usługowych – 1 miejsce postojowe na $20m^2$ powierzchni użytkowej. Bilansowanie miejsc parkingowych w granicach własności,

l) realizacja całego programu usługowego realizowanego w formie obiektów wolnostojących na jednej działce, możliwa jest jedynie pod warunkiem dysponowania przez inwestora całością terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. W przypadku kilku różnych inwestorów, wielkość terenu przeznaczonego pod program usługowy, powinna być proporcjonalna do wielkości posiadanego przez inwestora terenu,

ł) powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, a także przy projektowaniu obiektów usługowych.

3. Dopuszcza się:

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

b) realizację nieuciążliwych urządzeń usługowych w formie obiektów wolnostojących jak również w formie wbudowanej w obiekty mieszkalne, przy założeniu, że łączna powierzchnia terenu przeznaczonego pod urządzenia usługowe realizowane jako obiekty wolnostojące nie powinna przekraczać 30% powierzchni terenu wyznaczonego liniami regulacyjnymi,

4. Wyklucza się:

a) lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **MW** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 15

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - MIESZANEJ – MM

PU 56 MM, PU 58 MM, PU 64 MM, PU 138 MM

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej o mieszanej strukturze oraz usług nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) w wyznaczonej strefie zabudowy kubaturowej możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych – zgodnie z rysunkiem planu,

b) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa (w zależności od wielkości działki),

c) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej:

– w zabudowie wolnostojącej – 900m^{2,}

– w zabudowie bliźniaczej – 500m^2,

– w zabudowie szeregowej – 300 m^2,

przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,

d) budynki w zabudowie szeregowej i bliźniaczej powinny mieć spójną formę architektoniczną poszczególnych zespołów,

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

f) wielkość powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki, dla działek z funkcją usługową 45%,

g) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki,

h) minimalną szerokość frontu działki budowlanej zabudowy:

– wolnostojącej – ustala się na 18m,

– bliźniaczej – ustala się na 14m,

– szeregowej – ustala się na 7,2m,

i) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,

j) dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej ustala się spójną formą architektoniczną poszczególnych zespołów,

k) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,

l) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych:

– jednorodzinnych na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,

– wielorodzinnych do IV kondygnacji z możliwością zaprojektowania elementów dominujących przestrzennie – jeżeli jest to uzasadnione przyjętą koncepcją architektoniczną kompozycji zespołu,

ł) obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),

m) maksymalny procent spadku dachu do 45^{O},

n) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub $20m^2$ pow. usługowej), w granicach własności. W zabudowie wielorodzinnej z maksymalnym wykorzystaniem realizacji garaży podziemnych,

o) zapewnienie w zabudowie wielorodzinnej terenów zieleni ogólnodostępnej w ilości minimum $10m^2$ na jednego mieszkańca, z możliwością realizacji placów zabaw dla dzieci oraz zespołu boisk i urządzeń rekreacyjno-sportowych dla dzieci starszych, przy czym całkowita powierzchnia terenów zieleni w granicach wyznaczonego terenu, powinna stanowić nie mniej niż 50% wskaźnika podstawowego.

p) zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania,

r) powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, a także przy projektowaniu obiektów usługowych.

3. Dopuszcza się:

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

b) uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (garaże, miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

c) w zabudowie jednorodzinnej realizację garaży i innych pomieszczeń gospodarczych, jako integralną część budynku mieszkalnego,

d) uzupełnienie funkcji mieszkaniowej w zabudowie jedno i wielorodzinnej o funkcje usługowe poprzez:

– wprowadzenie nieuciążliwych usług do budynku mieszkalnego i zmianę sposobu użytkowania jego części lub całości,

– realizację nieuciążliwych obiektów usługowych wolnostojących w granicach istniejących własności pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z

przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje to obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich,

e) przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, przy czym maksymalna powierzchnia zainwestowania nie powinna przekraczać 30% całkowitej powierzchni działki.

4. Wyklucza się:

a) wtórny podział działek,

b) prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich,

5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **MM** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 16

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZANEJ ORAZ USŁUG KOMERCYJNYCH – MM/U

PU 63 MM/U, PU 106 MM/U,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej o mieszanej strukturze oraz usług komercyjnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) program mieszkaniowy i usługowy może być realizowany samodzielnie lub równocześnie., w wyznaczonej strefie zabudowy kubaturowej – zgodnie z rysunkiem planu

b) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa (w zależności od wielkości działki),

c) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej:

– w zabudowie wolnostojącej – 900m^{2,}

– w zabudowie bliźniaczej – 500m^2,

– w zabudowie szeregowej - 300 m^2,

przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,

d) budynki w zabudowie szeregowej i bliźniaczej powinny mieć spójną formę architektoniczną poszczególnych zespołów,

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

f) wielkość powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki,

g) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki,

h) minimalną szerokość frontu działki budowlanej zabudowy:

– wolnostojącej – ustala się na 18m,

– bliźniaczej – ustala się na 14m,

– szeregowej – ustala się na 7,2m,

i) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,

k) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,

l) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych:

– jednorodzinnych na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,

– wielorodzinnych do IV kondygnacji z możliwością zaprojektowania elementów dominujących przestrzennie – jeżeli jest to uzasadnione przyjętą koncepcją architektoniczną kompozycji zespołu,

ł) obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),

m) maksymalny procent spadku dachu do 45^{O},

n) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub $20m^2$ pow. usługowej), w granicach własności. W zabudowie wielorodzinnej z maksymalnym wykorzystaniem realizacji garaży podziemnych.

o) zapewnienie w zabudowie wielorodzinnej terenów zieleni ogólnodostępnej w ilości minimum $10m^2$ na jednego mieszkańca, z możliwością realizacji placów zabaw dla dzieci oraz zespołu boisk i urządzeń rekreacyjno-sportowych dla dzieci starszych, przy czym całkowita powierzchnia terenów zieleni w granicach wyznaczonego terenu, powinna stanowić nie mniej niż 50% wskaźnika podstawowego.

p) zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania,

m) dla inwestycji usługowych mogących powodować potencjalne zagrożenia dla otoczenia, niezbędne jest wykonanie w zakresie określonym przez przepisy szczególne, oceny oddziaływania na środowisko.

r) powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, a także przy projektowaniu obiektów usługowych.

3. Dopuszcza się:

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

b) uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (garaże, miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

b) możliwość uzupełnienia i przekształcania funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodne z przepisami prawa budowlanego, rodzaj działalności dla budynków i osób w nich przebywających nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych oraz nie spowoduje obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich. Zasięg zagrożeń i uciążliwości należy ograniczyć do granic własnej posesji,

4. Wyklucza się prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich,

5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **MM/U** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 17

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ UZUPEŁNIENIA ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ ORAZ TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ UZUPEŁNIENIA FUNKCJĄ USŁUGOWĄ – MN/U

PU 4 MN/U, PU 18 MN/U, PU 65 MN/U, PU 85 MN/U, PU 104 MN/U, PU 107 MN/U, PU 112 MN/U, PU 134 MN/U, PU 208 MN/U,

PU 2 U/MN, PU 90 U/MN, PU 94 U/MN, PU 110 U/MN, PU 111 U/MN,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usług komercyjnych i budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) program mieszkaniowy i usługowy może być realizowany samodzielnie lub równocześnie. Pierwszy symbol oznacza program preferowany ustaleniami planu,

– **U/MN** – oznacza, że program usługowy może być realizowany samodzielnie lub uzupełniony programem mieszkaniowym do 30% powierzchni ogólnej obiektów.

– **MN/U** – oznacza, że funkcja mieszkaniowa może być realizowana samodzielnie lub uzupełnienia programem usługowym do 50% powierzchni ogólnej obiektów.

b) ustala się minimalną wielkość działki na 900m^2, przy czym podziały działek budowlanych dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,

c) minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,

d) realizacja nowych obiektów budowlanych w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,

e) forma zabudowy – wolnostojąca,

f) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,

g) całkowita wysokość budynku przy najniżej położonym wejściu do budynku: mieszkalnego - 12m, usługowego – 9m,

h) obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),

i) maksymalny procent spadku dachu do 45^O,

j) wielkość powierzchni zabudowy do 50%,

k) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20%,

l) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub 20m^2 pow. usługowej), jak również placu manewrowego dla przewidywanego transportu samochodowego,

ł) zabudowa istniejąca do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

m) że dla inwestycji usługowych mogących powodować potencjalne zagrożenia dla otoczenia, niezbędne jest wykonanie w zakresie określonym przez przepisy szczególne, oceny oddziaływania na środowisko.

n) powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków.

3. Dopuszcza się:

a) 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,

b) możliwość uzupełnienia i przekształcania funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodne z przepisami prawa budowlanego, rodzaj działalności dla budynków i osób w nich przebywających nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych oraz nie spowoduje obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich. Zasięg zagrożeń i uciążliwości należy ograniczyć do granic własnej posesji,

4. Wyklucza się prowadzenie usług zaliczanych do usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz będących kłopotliwymi w relacjach sąsiedzkich.

5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **MN/U** oraz **U/MN** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 18

TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ - RM

PU 32 RM, PU 46 RM, PU 115 RM, PU 117 RM, PU 145 RM, PU 146 RM, PU 147 RM, PU 181 RM, PU 183 RM, PU 185 RM, PU 210RM

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych na działkach siedliskowych (bez gwarancji planistycznej standardu właściwego dla terenów zabudowy mieszkaniowej).

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1500m^2 (-15%), przy czym podziały działek dokonane w oparciu o wcześniej obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy zachowują swoją ważność pomimo, że mogą nie odpowiadać kryteriom podziałowym ustalonym w niniejszym planie,

b) realizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,

c) minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,

d) wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,

f) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,

g) maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12m,

h) forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,

pokrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),

i) maksymalny procent spadku dachu do 45^{O},

j) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie lub $20m^2$ pow. usługowej) oraz placu manewrowego dla przewidywanego transportu samochodowego, w granicach własnych posesji,

k) powyższe zasady powinny być również stosowane przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, a także przy projektowaniu obiektów usługowych.

3. Dopuszcza się:

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

b) doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),

c) wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,

d) realizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarstw ogrodniczych (szklarnie, urządzenia techniczne, pomieszczenia składowe),

e) adaptację budynków mieszkalnych opuszczonych przez rolników na budynki rekreacji indywidualnej (letniskowej).

f) indywidualne ujęcia wody

g) lokalizację na terenie działek zagrodowych usług bytowych dla obsługi mieszkańców o uciążliwości mieszczącej się w granicach posesji, przy czym przez pojęcie usługi należy rozumieć usługi nieuciążliwe (nie zaliczane do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz niekłopotliwe w relacjach sąsiedzkich), przy czym zakazuje się obsługę komunikacyjną nowej funkcji usług bytowych z drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego nr 82,

h) przekształcanie siedlisk rolniczych na zabudowę letniskową.

4. Wyklucza się:

a) lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska,

b) lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

5. Uwzględnia się okresowy regres przydatności obszaru do rozwoju funkcji rekreacyjnej wywołany ujemnymi skutkami działalności górniczej. Dotyczy to również obrzeży terenu górniczego oraz pośrednio doliny rzeki Świnki. Na wypadek wystąpienia w tych rejonach popytu na usługi rekreacyjne zakłada się możliwość uzupełnienia osadnictwa wiejskiego o funkcje letniskowe i ogólno turystyczne.

6. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **RM** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 19

TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH - U

PU 7 U, PU 15 U, PU 19 U, PU 22 U, PU 91 U, PU 101 U, PU 102 U, PU 135 U, PU 137 U, PU 154 U,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – teren zabudowy pod obiekty usług: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, turystyki, usług finansowych, usług bytowych i innych usług komercyjnych, z możliwością realizacji dużych obiektów handlowych o wielkości do 1000 m^2 powierzchni użytkowej na 1 obiekt.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) forma zabudowy – wolnostojąca,

b) zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (np. miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

c) realizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy na terenach aktywności gospodarczej i usług,

d) wielkość powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki,

f) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy wejściu,

g) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 15m, maksymalną wysokość budynków ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,

h) obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),

i) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / 20m^2 pow. usługowej) oraz placu manewrowego dla przewidywanego transportu samochodowego, w granicach własnych posesji, lub terenach przyległych,

j) powyższe zasady powinny być stosowane również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków.

h) na terenie **PU/15U** w strefie ochronnej wokół cmentarza oznaczonej na rysunku planu zakazuje się lokalizowania nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze.

3. Dopuszcza się:

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

b) stosowanie dachów płaskich dla dużych obiektów usługowych,

c) wprowadzenie jako funkcji uzupełniającej usług publicznych oraz terenów zieleni i placów.

4. Wyklucza się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej.

5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **U** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 20

TERENY USŁUG PUBLICZNYCH – UP

PU 57 UP, PU 61 UP, PU 62 UP, PU 66 UP, PU 140 UP,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – teren zabudowy pod obiekty: oświaty, kultury, kultu religijnego, zdrowia i ochrony socjalnej, sportu, administracji i innych usług publicznych wraz z programem komplementarnym jak też towarzyszącym funkcji podstawowej.

W obrębie terenu **PU/66UP** znajduje się zespół kościoła parafialnego wpisany do rejestru zabytków pod nr A/609.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

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

b) forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu, z dopuszczeniem akcentów wysokościowych wynikających z reprezentacyjnego charakteru zabudowy, której zadaniem jest "krystalizowanie" przestrzeni centrum miejscowości,

c) pokrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),

d) maksymalną wysokość budynków ustala się na 12m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu (dla dominant ustala się 15m),

e) realizacja budynków wyższych niż określonych w ust. 2 pkt d, powinna być poprzedzona opracowaniem studium krajobrazowego,

f) wielkość powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,

g) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / 20m^2 pow. usługowej) oraz placu manewrowego dla przewidywanego transportu samochodowego, w granicach własnych posesji, lub terenach przyległych,

h)

3. 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) doświetlenie poddasza w formie lukarn lub okien połaciowych,

e) wzbogacenie programu podstawowego o usługi komercyjne, w uzasadnionych przypadkach,

f) przekroczenie wysokości zabudowy określonej w ust.2 pkt. d przy realizacji obiektów kultu religijnego,

4. Wyklucza się:

a) zabudowę mieszkaniową.

5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **UP** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 21

TERENY USŁUG SPORTU – US

PU 48 US, PU 51 US, PU 128 US, PU 129 US,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – usługi i urządzenia sportu i rekreacji projektowane jako obiekty kubaturowe lub terenowe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) forma zabudowy wolnostojąca, projektowana wyłącznie jako obiekty sportowe, rekreacyjne lub towarzyszące funkcji sportu terenowego,

b) realizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,

c) na w/w terenie ustala się przeznaczenie min. 30% terenu pod zieleń urządzoną,

d) program sportowo-rekreacyjny stanowić może do 70% programu zagospodarowania,

e) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 15m,

f) wysokość budynków do III kondygnacji,

g) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 20m^2 pow. usług sportu i rekreacji),

3. Dopuszcza się:

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

4. Wyklucza się:

b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innej nie związanej z funkcją sportową i rekreacyjną.

5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **US** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 22

TERENY PRZEMYSŁU , RZEMIOSŁA, SKŁADÓW I BAZ – P

PU 206 P,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zakłady przemysłowe, produkcyjne, urządzenia produkcji budowlanej, bazy, zaplecza techniczne obiektów usługowych, tereny działalności produkcyjnej o wysokiej, średniej i niskiej intensywności zagospodarowania, a także wszelkiego typu składowanie i magazynowanie.

W obrębie terenu **PU/134P**znajduje się młyn w gminnej ewidencji zabytków.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) forma zabudowy – wolnostojąca,

b) zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (np. miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

c) realizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy na terenach aktywności gospodarczej i usług,

d) wielkość powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki,

f) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy wejściu,

g) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 15m,

h) maksymalną wysokość budynków ustala się na III kondygnacje nadziemne,

i) obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),

j) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na $20m^2$ pow. produkcyjnej), jak również placu nawrotowego dla przewidywanego transportu samochodowego w granicach własnych posesji,

k) wymóg utrzymania strefy uciążliwości w granicy własności,

l) powyższe zasady powinny być stosowane również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków.

3. Dopuszcza się:

a) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników, jak również usług komercyjnych, oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,

b) lokalizację urządzeń służących ochronie środowiska pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,

c) stosowanie przekrycia dachami płaskimi dla dużych obiektów,

d) realizację obiektów urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą oraz inną działalnością gospodarczą.

e) możliwość przekształcenia własnościowe w obszarze wyznaczonym w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przy zapewnieniu właściwej obsługi komunikacyjnej poprzez sieć dróg wewnętrznych oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

f) wewnętrzną wymianę funkcji lub przystosowania funkcji do wymagań rynku oraz tworzenia nowych form działalności z pogranicza produkcji i usług,

4. Wyklucza się:

a) zabudowę mieszkaniową.

5. Dla inwestycji mogącej powodować potencjalne zagrożenie dla otoczenia niezbędne jest wykonanie oceny jej oddziaływania na środowisko (dotyczy to funkcji nie objętych uregulowaniami ustawowymi).

6**.** Dla terenów objętych ochroną konserwatorską obowiązują odrębne uwarunkowania zawarte w § 46.

7. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **P** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 23

TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ W TYM USŁUG – P/U

PU 1 P/U, PU 12 P/U,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – zakłady przemysłowe, produkcyjne, urządzenia produkcji budowlanej, bazy, tereny obiektów usługowych, zaplecza techniczne obiektów usługowych, tereny działalności produkcyjnej, a także wszelkiego typu składowanie i magazynowanie.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) forma zabudowy – wolnostojąca,

b) zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (np. miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

c) realizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy na terenach aktywności gospodarczej i usług,

d) wielkość powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki,

f) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy wejściu,

g) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 15m,

h) maksymalną wysokość budynków ustala się na III kondygnacje nadziemne,

i) obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),

j) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na $20m^2$ pow. produkcyjnej), jak również placu nawrotowego dla przewidywanego transportu samochodowego w granicach własnych posesji,

k) wymóg utrzymania strefy uciążliwości w granicy własności,

l) powyższe zasady powinny być stosowane również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków.

3. Dopuszcza się:

a) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników, jak również usług komercyjnych, oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,

b) lokalizację urządzeń służących ochronie środowiska pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,

c) stosowanie przekrycia dachami płaskimi dla dużych obiektów,

d) realizację obiektów urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą oraz inną działalnością gospodarczą.

e) możliwość przekształcenia własnościowe w obszarze wyznaczonym w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przy zapewnieniu właściwej obsługi komunikacyjnej poprzez sieć dróg wewnętrznych oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

f) wewnętrzną wymianę funkcji lub przystosowania funkcji do wymagań rynku oraz tworzenia nowych form działalności z pogranicza produkcji i usług,

4. Wyklucza się:

a) zabudowę mieszkaniową.

5. Dla inwestycji mogącej powodować potencjalne zagrożenie dla otoczenia niezbędne jest wykonanie oceny jej oddziaływania na środowisko (dotyczy to funkcji nie objętych uregulowaniami ustawowymi).

6. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **P/U** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 24

TERENY UPRAW ROLNYCH – R

PU 3 R, PU 5 R, PU 8 R, PU 9 R, PU 11 R, PU 13 R, PU 70 R, PU 86 R, PU 176 R, PU 178 R, PU 186 R, PU 195 R, PU 202 R, PU 205 R,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu –uprawy polowe, sadownicze i ogrodnicze (gruntowe).

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) ustala się ochronę użytków rolnych i rozłogów pól zwłaszcza o najwyższej wartości gleb (klasa I-IV) zachowywać w miarę możliwości odpowiednie stosunki wodne – z zachowaniem dotychczasowego sposobu ich użytkowania bez możliwości realizacji obiektów kubaturowych (altan, składów narzędzi i innych budynków gospodarczych).

3. Dopuszcza się:

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

b) wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień ,

możliwość grodzenia w sposób ażurowy, nie zmieniający naturalnego spływu wód (bez murów cokołowych),

c) funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych z siedliskami, w których możliwe jest przeprowadzanie bieżących prac modernizacyjnych, remontowych i realizacja nowych obiektów niezbędnych do funkcjonowania gospodarstwa rolnego na zasadach zagospodarowania terenu jak w § 16 dla zabudowy zagrodowej.

4. Wyklucza się:

a) lokalizację nowego zagospodarowania kubaturowego niezwiązanego z istniejącymi siedliskami.

5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **R** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, na obszarze których są one położone.

§ 25

TERENY UPRAW OGRODNICZYCH – RO

PU 83 RO, PU 87 RO,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu –uprawy sadownicze i ogrodnicze (gruntowe).

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) lokalizacja upraw sadowniczych i ogrodniczych,

a) obowiązują zasady kształtowania i zagospodarowania terenu, dopuszczenia i wykluczenia zgodne z § 24 (**TERENY UPRAW ROLNYCH – R)** niniejszej Uchwały,

b) dopuszcza się podział nieruchomości na działki nie mniejsze niż 1500 m^2.

§ 26

TERENY ZIELENI PARKOWEJ – ZP

PU 167 ZP, PU 169 ZP,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu –zieleń parkowa, skwery i zieleńce

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) zakaz samowolnego wycinania drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,

b) zakaz przekształcania powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej rzeźby,

c) ochronę przed zmianą użytkowania i zagospodarowania pod inne funkcje.

d) wzbogacanie biologiczne odpowiednie do siedlisk i funkcji,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki,

3. Dopuszcza się:

a) realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz funkcji usługowych (nie związanych trwale z gruntem) - związanych wyłącznie z obsługą funkcji podstawowej (gastronomia, obsługa ruchu turystycznego).

b) realizację małej architektury.

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,

4. Wyklucza się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej i innej nie związanej z funkcją terenów parkowych.

5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **ZP** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 27

TERENY PRODUKCJI ROLNEJ I HODOWLANEJ – RU

PU 203 RU,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – produkcja rolna, chów i hodowla zwierząt.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) forma zabudowy – wolnostojąca,

b) realizacja zabudowy na terenie określonym w rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy

c) wielkość powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki,

e) wysokość budynków wynikać będzie z przyjętej technologii produkcji,

f) przekrycie obiektów dachami wysokimi o symetrycznym nachyleniu połaci,

g) obsługę komunikacyjną określić należy indywidualnie w zakresie ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i sprzętu rolniczego,

h) place manewrowe zapewnić należy w granicach własności,

i) ustala się wymóg utrzymania wszelkich uciążliwości w granicach własnych działek.

3. Dopuszcza się:

a) realizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie oddziaływać na środowisko w zakresie chowu i hodowli,

b) przekrycia obiektów dachami płaskimi lub innymi wynikającymi z potrzeb technologii,

4. Wyklucza się zabudowę mieszkaniową za wyjątkiem potrzeb w zakresie bezpośredniej obsługi hodowli.

§ 28

TERENY ZIELENI ŁĄKOWEJ – ZŁ

PU 34 ZŁ, PU 35 ZŁ, PU 44 ZŁ, PU 47 ZŁ, PU 71 ZŁ, PU 72 ZŁ, PU 74 ZŁ, PU 76 ZŁ, PU 81 ZŁ, PU 119 ZŁ, PU 123 ZŁ, PU 127 ZŁ, PU 170 ZŁ, PU 171 ZŁ, PU 172 ZŁ, PU 173

ZŁ, PU 174 ZŁ, PU 177 ZŁ, PU 179 ZŁ, PU 180 ZŁ, PU 184 ZŁ, PU 187 ZŁ, PU 189 ZŁ, PU 192 ZŁ, PU 194 ZŁ, PU 196 ZŁ, PU 198 ZŁ, PU 201 ZŁ, PU 246 ZŁ,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – teren łąk

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu z możliwością niewielkich niwelacji dla zlokalizowania obiektów sportowych,

b) obowiązuje zakaz samowolnego wycinania drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,

c) ochronę przed zmianą użytkowania i zagospodarowania pod inne funkcje,

d) wzbogacanie biologiczne odpowiednie do siedlisk i funkcji,

Dopuszcza się:

a) realizację na terenach łąk terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i urządzeń infrastruktury,

Wyklucza się:

a) lokalizację zabudowy nie związanej z funkcją: łąk, pastwisk oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

b) samowolne wycinanie drzew i krzewów, wartościowych z punktu widzenia funkcji rekreacyjnych i biocenotycznych,

c) przekształcanie powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej jego rzeźby.

5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **ZŁ** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 29

TERENY PARKINGÓW I OBIEKTÓW OBSŁUGI MOTORYZACJI – KS

PU 67 KS, PU 69 KS, PU 136 KS, PU 139 KS, PU 163 KS,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – tereny pod obiekty usług motoryzacji i stacji paliw oraz parkingów.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) forma zabudowy – wolnostojąca,

b) zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania

komplementarnego (np. miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

c) realizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią,

d) wielkość powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki,

f) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy wejściu,

g) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 9m,

h) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych ustala się na II kondygnacje nadziemne przy czym II kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,

i) obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych) lub dachami płaskimi,

j) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 20m^2 pow. usługowej).

k) powyższe zasady powinny być stosowane również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków,

l) dla stacji paliw na etapie poprzedzającym wydanie decyzji lokalizacyjnej wymagane jest przedłożenie stosownych ocen oddziaływania na środowisko.

3. Dopuszcza się:

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

b) lokalizację niewielkich obiektów handlowo-gastronomicznych,

c) obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 3 pkt b można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,

d) wprowadzenie jako funkcji uzupełniającej terenów zieleni i placów.

4. Wyklucza się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej.

5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **KS** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 30

TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH I OBIEKTÓW OBSŁUGI MOTORYZACJI – U/KS

PU/166U/KS;

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – teren zabudowy pod obiekty usług: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, turystyki, usług finansowych, usług bytowych i innych usług komercyjnych, z możliwością realizacji dużych obiektów handlowych o wielkości do 1000 m^2 powierzchni użytkowej na 1 obiekt oraz tereny pod obiekty usług motoryzacji i stacji paliw oraz parkingów.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) forma zabudowy – wolnostojąca,

b) zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, a także uzupełnienie zabudowy o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (np. miejsca parkingowe) pod warunkiem nienaruszenia przeznaczenia podstawowego,

c) realizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią,

d) wielkość powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki,

f) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy wejściu,

g) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 15m,

h) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych ustala się na III kondygnacje nadziemne przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,

i) obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie" głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych) lub dachami płaskimi,

j) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 20m^2 pow. usługowej).

k) powyższe zasady powinny być stosowane również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków,

l) dla stacji paliw na etapie poprzedzającym wydanie decyzji lokalizacyjnej wymagane jest przedłożenie stosownych ocen oddziaływania na środowisko.

3. Dopuszcza się:

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

b) lokalizację niewielkich obiektów handlowo-gastronomicznych,

c) obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 3 pkt b można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,

d) wprowadzenie jako funkcji uzupełniającej terenów zieleni i placów.

4. Wyklucza się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej.

5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **U/KS** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 31

TERENY WÓD OTWARTYCH – WS

PU 31 WS, PU 38 WS, PU 41 WS, PU 45 WS, PU 49 WS, PU 73 WS, PU 75 WS, PU 122 WS, PU 126 WS, PU 168 WS, PU 175 WS, PU 188 WS, PU 197 WS, PU 200 WS,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – tereny powierzchniowych wód śródlądowych - rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) na terenach **WS** dozwolona jest lokalizacja: urządzeń sportów wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych,

b) konieczność poprawy czystości wód poprzez likwidację istniejących źródeł zanieczyszczeń,

e) nakazuje się maksymalne wykorzystanie naturalnych umocnień brzegów rzeki oraz ochronę naturalnego koryta rzek Wieprza i Świnki oraz kanałów,

f) dla rzek: Wieprza i Świnki docelowo ustala się II klasę czystości wód.

3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **WS** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 32

TERENY I OBIEKTY ZWIĄZANE Z GOSPODARKĄ ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ - E

PU 16 E, PU 23 E, PU 37 E, PU 50 E, PU 59 E, PU 77 E, PU 78 E, PU 89 E, PU 125 E, PU 141 E, PU 160 E, PU 248 E

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – pod urządzenia elektroenergetyczne: elektrownie, główne punkty zasilające, stacje transformatorowe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) zgodnie z przepisami szczególnymi,

b) preferuje się stosowanie stacji transformatorowych wnętrzowych,

c) na terenach zabudowy przemysłowej i usługowej przewiduje się realizację stacji transformatorowych w miejscach określonych na rysunku planu, w ilości uzasadnionej wzrostem zapotrzebowania mocy.

d) plan ustala rezerwy terenu w liniach regulacyjnych dróg d1a realizacji magistralnych i rozdzielczych kabli doziemnych oraz przyłączy dla potrzeb projektowanej i modernizowanej zabudowy przewidzianej w planie z wyłączeniem drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego nr 82.

3. Dopuszcza się:

a) lokalizację projektowanych stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy działki. Nie dotyczy to działek graniczących z drogą krajową klasy głównej ruchu przyśpieszonego nr82.

b) wyznaczenie nowych terenów pod realizacje stacji transformatorowych, których nie uwzględniono w rysunku planu, o ile uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy,

c) zmiany przebiegu trasy kabli średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych ciągów komunikacyjnych w zależności od potrzeb technologicznych i postępującej zabudowy.

4. Wyklucza się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innej nie związanej z funkcją elektroenergetyki.

§ 33

TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ – W

PU 161 W,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – tereny ujęć wody oraz urządzeń zaopatrzenia w wodę.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Dopuszcza się:

a) lokalizację związanych z tym przeznaczeniem obiektów administracyjno-technicznych oraz socjalnych dla jednostek eksploatacyjnych.

b) obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 3 pkt a można lokalizować pod warunkiem:

- dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie mogą zajmować więcej niż 20% danego terenu.

4. Wyklucza się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innej nie związanej z funkcją podstawową.

§ 34

TERENY ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW – K

PU 79 K, PU 120 K, PU 124 K, PU 249 K, PU 250 K, PU 251 K, PU 252 K, PU 253 K,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – tereny pod urządzenia gospodarki odpadami.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Dopuszcza się:

a) lokalizację związanych z tym przeznaczeniem obiektów administracyjno - technicznych oraz socjalnych dla jednostek eksploatacyjnych.

b) obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 3 pkt a można lokalizować pod warunkiem:

- dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie mogą zajmować więcej niż 20% danego terenu.

4. Wyklucza się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz innej nie związanej z funkcją podstawową.

§ 35

TERENY CIĄGU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZAGOSPODAROWANE NISKĄ ZIELENIĄ – KXT/ZP

PU 14 KXT/ZP, PU 25 KXT/ZP, PU 26 KXT/ZP, PU 36 KXTL/ZP, PU 42 KXTL/ZP,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej uzupełnione zielenią niską.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) dopuszcza się: zieleń niską, skwery i zieleńce jako funkcja uzupełniającą przeznaczenie podstawowe,

b) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów komunikacyjnych, realizację małej architektury,

c) urządzenia i obiekty, o których mowa w: ust. 2 pkt a oraz ust. 2 pkt b można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,

d) wyklucza się wszelką zabudowę kubaturową, nie związaną urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi do obsługi terenu.

e) ochronę przed zmianą użytkowania i zagospodarowania pod inne funkcje.

6. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **KXT/ZP** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 36

TERENY CIĄGÓW PIESZYCH – KX

PU 103 KX,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – tereny komunikacji pieszej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) drogi piesze o szerokości 3,0 ÷ 6,0 m w liniach rozgraniczających. Na rysunku planu w skali 1:2000 indywidualnie określono szerokości dróg pieszych.

b) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów komunikacyjnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej,

c) urządzenia, o których mowa w ust. 2 pkt b można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,

d) wyklucza się wszelką zabudowę kubaturową, nie związaną urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi do obsługi terenu.

§ 37

TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH – KXL

PU 10 KXL, PU 33 KXL, PU 53 KXL, PU 80 KXL, PU 97 KXL, PU 113 KXL, PU 114 KXL, PU 244 KXL, PU 245 KXL, PU 247 KXL,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – tereny komunikacji pieszo-jezdnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

a) drogi pieszo-jezdne o szerokości 5,0 ÷ 6,0 m w liniach rozgraniczających. Na rysunku planu w skali 1:2000 indywidualnie określono szerokości dróg pieszo-jezdnych.

b) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów komunikacyjnych, obiektów handlowo-gastronomicznych nie związanych na stałe z gruntem, zieleni urządzonej i innych urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dróg wewnętrznych zapewniających dojazdy do zabudowy mieszkaniowej i usługowej

d) urządzenia i obiekty, o których mowa w: ust. 2 pkt b oraz ust. 2 pkt c można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,

e) wyklucza się wszelką zabudowę kubaturową, nie związaną urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi do obsługi terenu.

§ 38

TERENY DRÓG –

KDGP - PU 231 KDGP – K82,

KDZ-P - PU 220 KDZ-P,

KDL-P - PU 210 KDL-P, PU 239 KDL-P, PU 242 KDL-P,

KDL-G - PU 219 KDL-G, PU 226 KDL-G, PU 237 KDL-G,

KDD-G - PU 209 KDD-G, PU 211 KDD-G, PU 212 KDD-G, PU 213 KDD-G, PU 214 KDD-G, PU 215 KDD-G, PU 221 KDD-G, PU 222 KDD-G, PU 223 KDD-G, PU 224 KDD-G, PU 225 KDD-G, PU 228 KDD-G, PU 232 KDD-G, PU 234 KDD-G, PU 235 KDD-G, PU 236 KDD-G, PU 238 KDD-G, PU 240 KDD-G,

KDW - PU 216 KDW, PU 217 KDW, PU 218 KDW, PU 227 KDW, PU 229 KDW, PU 230 KDW, PU 233 KDW, PU 243 KDW, PU 246 KDW

1. Podstawowe przeznaczenie terenów –tereny dróg (ulic) oznaczone wg kategorii i klas:

– KDGP - krajowa (K) klasy głównej ruchu przyśpieszonego

– KDZ - powiatowa (P) klasy zbiorczej

– KDL - gminna (G) klasy lokalnej

– KDD - gminna (G) klasy dojazdowej

oraz drogi wewnętrzne **KDW**

2. Dla poszczególnych kategorii dróg (ulic) obowiązują niżej podane graniczne szerokości w liniach rozgraniczających:

a) **krajowa klasy głównej ruchu przyśpieszonego KDGP-K 82 - 30,0 - 40,0 m** zgodnie z § 8 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r., nr 43 poz,. 430 z późn. zm.) oraz zgodnie z dokumentacją wykonawczą budowy tej drogi,

b) zbiorczych KDZ - 20 – 25 m przy szerokości jezdni 5,0 – 14,0 m

c) lokalnych KDL – 12 m przy szerokości jezdni 5,0 – 6,0 m

d) dojazdowych KDD - 8 – 12 m przy szerokości jezdni 5,0 – 5,5 m

e) wewnętrznych KDW - 8 m przy szerokości jezdni 5,0 m

f) powyższe ustalenia nie obowiązują w obrębie skrzyżowań

g) na rysunku planu w skali 1:2000 indywidualnie określono szerokości poszczególnych dróg (ulic)

h) dla drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego nr 82 Lublin – Włodawa wprowadza się kontrolę dostępności poprzez skrzyżowania zgodnie z §9 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Obsługa nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę przyległych do tej drogi może odbywać się włącznie od wyznaczonych w planie dróg powiatowych, gminnych oraz wewnętrznych.

Urząd Gminy przed wydaniem decyzji administracyjnej dotyczącej terenu przyległego do drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego ma obowiązek uzgodnić z GDDKiA Oddział w Lublinie wszelkie sprawy obejmujące zasady:

– podziału lub scaleń gruntów,

– realizacji inwestycji będącej przedmiotem postępowania administracyjnego, w tym: obiektów kubaturowych, obiektów i urządzeń komunikacji kołowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu, na terenach sąsiadujących z drogą krajową klasy głównej ruchu przyśpieszonego, w liniach rozgraniczających drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego oraz w odniesieniu do inwestycji przecinających drogę krajową klasy głównej ruchu przyśpieszonego oraz inwestycji sąsiadujących z rezerwami terenu przeznaczonymi pod budowę lub modernizację drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego lub przecinających te rezerwy w zakresie obejmującym:

– sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do elementów drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego,

– określenie warunków obsługi komunikacyjnej inwestycji (terenu), w tym możliwości realizacji nowego lub przebudowy istniejącego włączenia do drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego,

– wpływ inwestycji na stosunki wodne w tym rejonie ze szczególnym uwzględnieniem warunków odwodnienia pasa drogowego.

3. Ustala się następujące minimalne odległości linii zabudowy liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni poszczególnych kategorii dróg (ulic):

a) krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego nr 82 - KDGP-K 82:

– 50,0 m dla budynków mieszkalnych w terenie zabudowanym i niezabudowanym,

– 30,0 m dla budynków usługowych w terenie zabudowanym i niezabudowanym,

oraz poza zasięgiem uciążliwości ruchu drogowego,

Dla pozostałej zabudowy, nieprzekraczalną linie zabudowy od drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego nr 82 ustalono zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

b) powiatowych klasy zbiorczej - KDZ-P:

– 12,0 m dla budynków mieszkalnych w terenie zabudowanym i niezabudowanym,

– 12,0 m dla budynków usługowych w terenie zabudowanym i niezabudowanym,

c) gminnych klasy lokalnej - KDL-G:

– min. 10,0 m dla budynków mieszkalnych w terenie zabudowanym i niezabudowanym,

– min. 10,0 m dla budynków usługowych w terenie zabudowanym i niezabudowanym,

d) gminnych klasy dojazdowej - KDD-G:

– min. 8,0 m dla budynków mieszkalnych w terenie zabudowanym i niezabudowanym,

– min. 8,0 m dla budynków usługowych w terenie zabudowanym i niezabudowanym,

e) wewnętrzne KDW:

– 5,0 m dla budynków mieszkalnych w terenie zabudowanym i niezabudowanym,

– 5,0 m dla budynków usługowych w terenie zabudowanym i niezabudowanym,

Zapis ten nie dotyczy istniejących budynków, które mogą być remontowane i modernizowane do śmierci technicznej budynków.

4. Wyklucza się lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających dróg określonych w ust. 3.

5. 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,

z wyłączeniem drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego wobec której obowiązują ustalenia odrębne zawarte w Ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r., nr 19, poz. 115 z późn.zm).

6. Urządzenia o których mowa w ust. 6 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

7. 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. Do uciążliwości, o których mowa zalicza się w szczególności:

- szkodliwe promieniowanie i oddziaływania pól elektromagnetycznych,
- hałas i drgania (wibracje),
- zanieczyszczenia powietrza,
- zanieczyszczenia gruntu i wód,
- powodzie i zalewanie wodami opadowymi,
- osuwiska gruntu, lawiny skalne i śnieżne,
- szkody spowodowane działalnością górniczą.

9. Budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego i budynki użyteczności publicznej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i ich poziomy będą powodować w pomieszczeniach tych budynków przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, określonych w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach, należy stosować skuteczne zabezpieczenia. Budynki z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przez zewnętrznym hałasem i drganiami należy chronić przed tymi uciążliwościami poprzez zachowanie odpowiednich odległości od ich źródeł, usytuowanie i ukształtowanie budynku, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku oraz zapewnienie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych określonej w Polskiej Normie dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.

10. Zmiana zagospodarowania terenu przyległego do drogi krajowej klasy głównej ruchu przyśpieszonego nr 82 nie może powodować postoju i parkowania pojazdów na tej drodze, skutkującego pogorszeniem warunków bezpieczeństwa ruchu.

11. Obiekty budowlane, urządzenia, przedmioty i materiały niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami pasa drogowego należy sytuować poza pasem drogowym

drogi krajowej nr 82 oraz w odległościach nie mniejszych, niż podane w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260 - z późn. zm.).

12. W sprawie istniejących w wyznaczonym planie pasie drogowym obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu obowiązuje Art. 38 ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r.

§ 39

TERENY CIĄGÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – KXT

PU 93 KXT, PU 108 KXT, PU 109 KXT, PU 118 KXT, PU 182 KXT, PU 190 KXT, PU 191 KXT, PU 193 KXT, PU 199 KXT,

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: grunty pod wydzielone pasy terenu w których przebiegają magistralne ciągi sieci uzbrojenia podziemnego i kanały technologiczne.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

a) Szerokość ciągów w liniach rozgraniczających 2 - 8 m. Szerokości indywidualne określone są na rysunkach planu,

b) zagospodarowanie ciągów infrastruktury realizować należy jako terenu zieleni niskiej o charakterze dekoracyjnym.

3. Dopuszcza się na tych terenach w miarę możliwości technicznych lokalizację:

a) ścieżek rowerowych,

b) innych urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia i sieci uzbrojenia podziemnego, w porozumieniu ze wszystkimi gestorami sieci istniejących i projektowanych w danym ciągu.

4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach KXT nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w obszarze których są one położone.

RODZIAŁ IV
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 40

1. 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.
2. 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.

§ 41

Wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie oddziaływania elektroenergetycznego linii wysokiego i średniego napięcia zaznaczonej na rysunku planu.

§ 42

1. Na obszarze objętym ustaleniami m.p.z.p., zlokalizowane są następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego:

a) ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PARAFIALNEGO W PUCHACZOWIE – nr rej. A/609

– kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP, 1778-1800 r.

– ogrodzenie cmentarza kościelnego wraz z czterema kapliczkami, XIX w.

– dzwonnica w zespole kościelnym

– bramka w zespole kościelnym

– drzewostan w obrębie cmentarza kościelnego

– aleja prowadząca z Rynku na cmentarz kościelny

– stara plebania

2. Wszelkie prace prowadzone w obiektach wpisanych do rejestru zabytków i na obszarach wpisanych do rejestru wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
2. Ochronie konserwatorskiej podlegają ponadto inne zabytki nieruchome, niewpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

a) układ urbanistyczny Puchaczowa , XVI –XX w.

b) kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena, ul. Lubelska XIX w.

c) kapliczka słupowa, Rynek, XVIII w.

h) Młyn, ul. Lubelska, I poł. XX w.

i) cmentarz parafialny, I poł. XIX w.

2) Wszelkie prace prowadzone przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie przepisów szczególnych.

3. Stanowiska archeologiczne

1) Obejmuje określone na rysunku planu obszary na których są zlokalizowane stanowiska archeologiczne, zaewidencjonowane podczas badań AZP pod nr: 76-85/98-10, 76-85/116-32, 76-85/117-33, 76-85/115-31, 76-85/114-30, 76-85/113-29, 76-85/136-52, 76-85/93-5, 76-85/89-1, 76-85/106-22, 76-85/107-23, 76-85/108-24, 76-85/109-25, 76-85/110-26 do których należą punkty osadnicze – ślady pradziejowego i średniowiecznego osadnictwa oraz strefa archeologiczna centrum Puchaczowa zaewidencjonowana podczas badań AZP pod nr: 76-85/150-13;

2) W obszarze strefy ustala się:

a) ochronę stanowisk w zakresie i formie uzależnionej od ich układu i koncentracji;

b) w odniesieniu do odosobnionych stanowisk archeologicznych oraz obszarów koncentracji stanowisk wszelkie prace inwestycyjne budowlane i związane z infrastrukturą techniczną (gazociągi, wodociągi, linie telefoniczne kablowe, melioracje, budowa dróg, pobór surowców) winny być uzgadniane z WKZ – na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji - w celu uzyskania warunków archeologicznych prowadzenia inwestycji.

c) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym zarząd właściwej gminy lub zarząd właściwego powiatu i właściwego konserwatora zabytków. Jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez WKZ odpowiednich zarządzeń.

4. Strefę ochrony i kształtowania elementów kompozycji krajobrazu

1) W strefie ochrony kształtowania elementów układu kompozycyjnego krajobrazu kulturowego, obejmującej następujące elementy:

a) Dominanty architektoniczne,

b) Osie widokowe,

c) Strefy ekspozycji,

d) Aleje, szpalery drzew, pojedyncze okazy starodrzewu, skupiska zieleni,

obowiązuje ochrona warunków ekspozycji lub osłona przez właściwe formy zagospodarowania.

2) W odniesieniu do poszczególnych elementów wymienionych pod numerami I-VI, ustala się:

a) Dominanty architektoniczne:

ochronę dominant architektonicznych eksponowanych w krajobrazie i w widokach lokalnych przez zakaz sytuowania obiektów „konkurujących" z dominantami podlegającymi ochronie,

b) Osie widokowe

– ochronę terenu na kierunku osi, odgospodarowanie i wykluczenie nowych realizacji obiektów kubaturowych, inwestycji liniowych, przesłaniających wgląd i ograniczających powiązania widokowe,

– formowanie zieleni „nakierowujące wgląd na dominanty architektoniczne (szpalery, aleje, ciągi zadrzewień),

c) Strefy ekspozycji przedpola zespołów zabytkowych:

– odgospodarowanie strefy z obiektów szpecących,

– ochronę przed zabudową i zagospodarowaniem przesłaniającym wgląd na obiekt.

d) Aleje, szpalery drzew, pojedyncze okazy starodrzewu, skupiska zieleni,

ochronę zachowanych elementów historycznej kompozycji zieleni, starodrzewu i nowe nasadzenia przyuliczne przy obiektach użyteczności publicznej i w zespołach mieszkaniowych.

§ 43

1. Ustanawia się **Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH)** jako ekologicznie aktywny i ciągły przestrzennie układ przyrodniczy, którego celem jest ochrona terenów o wysokich walorach przyrodniczych przed zmianą sposobu ich użytkowania oraz zapewnienie właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody.
2. ESOCH na terenie objętym planem tworzą dolina Świnki i przyległe doliny małych cieków wodnych.
3. Na obszarach objętych ESOCH wprowadza się następujące zakazy:
   a) lokalizowania wszelkich nowych form zabudowy kubaturowej w tym również zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem wyznaczonych w planie,
   b) lokalizowania kopalni surowców mineralnych, stacji benzynowych i parkingów,
   c) odprowadzania ścieków do gruntu,
   d) zmiany ukształtowania rzeźby terenu oraz tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi dolin, z wyłączeniem służących ochronie powodziowej,
   e) lokalizowania wszelkiego rodzaju składowisk odpadów i wylewisk nieczystości.
4. Zasady gospodarowania na obszarze objętym systemem podporządkowuje się funkcjom dla których został on ustanowiony tzn. funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska. Za

funkcję uzupełniającą dopuszcza się rekreację realizowaną w formie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz gospodarkę leśną.

5. Na obszarze ESOCH preferuje się wszelkie formy wzbogacania ekologicznego poprzez nasadzenia różnych form zieleni w tym zwłaszcza zadrzewienia, które należy realizować w systemie gniazdowym w taki sposób, aby nie utrudniały one przewietrzania.

§ 44

Na terenie funkcjonalnego obszaru górniczego wprowadza się strefę 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 (Dz. U. nr 27, poz. 96) 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 akceptuje się przyjęte w planie zasady:

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

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

– minimalizacji powierzchni terenów wypadających z produkcji rolnej na skutek podtopienia przez ich - w miarę możności - rekultywację gruntową oraz odwodnienie poprzez poprawę

systemu melioracyjnego (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 Okręgowym Urzędem Górniczym.

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. W istniejących gospodarstwach, także rozproszonych na terenach upraw polowych (nie wyznaczonych w planie jako treny zabudowy zagrodowej) dopuszcza się remonty budynków mieszkalnych i gospodarczych lub ich rozbudowę oraz budowę nowych obiektów gospodarczych, uzasadnionymi potrzebami gospodarstwa rolniczego.

17. Rekreację uważa się za wiodącą, rozwojową funkcję terenu, która następując po górnictwie, pozytywnie wykorzysta zrewaloryzowane uprzednio tereny szkód.

18. Za formę docelowego rekreacyjnego wykorzystania terenów pogórniczych uznaje się rekultywację wodną, umożliwiającą wypoczynkowe korzystanie z zalewów, ich obrzeży i usług towarzyszących oraz formowanie i rekultywację hałd z dostosowaniem do uprawiania sportów i rekreacji.

19. Obszar planu obejmuje dwa podsystemy **komunikacyjne**: drogowy i kolejowy, z których kolej jest przeznaczona wyłącznie do obsługi przemysłu wydobywczego KWK „Bogdanka”

20. Przewiduje się budowę uzupełniających fragmentów dróg gminnych i zakładowych. W rejonach prognozowanych osiadań gruntu zaleca się stosowanie lekkich, niekosztownych konstrukcji drogowych.

21. Zakłada się utrzymanie zasady zasilania obszaru w energię elektryczną za pomocą linii napowietrznych średniego napięcia łączących główne punkty zasilania. Zasada ta nie dotyczy obiektów przemysłu wydobywczego, zasilanych z własnych głównych stacji transformatorowo-rozdzielczych.

22. Przyjmuje się kontynuację dotychczasowego sposobu zapewnienia telefonicznej łączności obszaru przy pomocy napowietrznych linii telefonicznych. Adaptuje się dalekosiężną, telekomunikacyjną linię kablową, biegnącą z CA KWK Bogdanka wzdłuż drogi w kierunku Puchaczowa.

23. Wprowadza się zakaz lokalizacji trwałych form zabudowy kubaturowej w tym zwłaszcza zabudowy mieszkaniowej na terenach prognozowanych zalewisk.

24. Wszelkie inwestycje prowadzone na obszarze górniczym „Puchaczów IV" wymagają uzgodnień z Okręgowym Urzędem Górniczym w Lublinie.

ROZDZIAŁ 5
USTALENIA KOŃCOWE

§ 45

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. z 2012 poz. 647 z późn. zm.) w wysokości:

a) dla terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową - 30%.

b) dla terenów przewidzianych pod zabudowę usługową lub produkcyjną - 10%.

c) dla terenów przewidzianych pod komunikację, infrastrukturę techniczną, zieleń - 3%.

§ 46

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puchaczów.

§ 47

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Urszula Hucz