



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 7 stycznia 2020 r.

Poz. 155

UCHWAŁA NR XVI/120/19 RADY GMINY PUCHACZÓW

z dnia 18 grudnia 2019 r.

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów dla obszarów położonych we wsi Ciechanki

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 2019 poz. 506), art. 20 ust. 1, art. 27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945 późn. zm.¹⁾) oraz Uchwały Rady Gminy Puchaczów: Nr XLI/272/18 z dnia 20 marca 2018r., 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., wraz ze zmianą tego planu część V – etap I na terenie wsi: Ciechanki (w tym POM), Ciechanki Kolonia, Ostrówek przyjętą Uchwałą Rady Gminy Puchaczów Nr XXXV/216/17 z dnia 11 sierpnia 2017, publikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 25 października 2017 poz. 4038, po stwierdzeniu, że zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Puchaczów Nr XLIV/286/18 z dnia 28 czerwca 2018r. Rada Gminy Puchaczów uchwała co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów, uchwalonego Uchwałą Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002r. publikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 13 poz. 788 z dnia 05 lutego 2003r. wraz ze zmianą tego planu część V – etap I na terenie wsi: Ciechanki (w tym POM), Ciechanki Kolonia, Ostrówek przyjętą Uchwałą Rady Gminy Puchaczów Nr XXXV/216/17 z dnia 11 sierpnia 2017 publikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 25 października 2017 poz. 4038 oraz rysunków planu stanowiących załączniki graficzne do niniejszych Uchwał, 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. wraz ze zmianą tego planu część V – etap I na terenie wsi: Ciechanki (w tym POM), Ciechanki Kolonia, Ostrówek przyjętą Uchwałą Rady Gminy Puchaczów Nr XXXV/216/17 z dnia 11 sierpnia 2017 w zakresie:

- 1) rysunku planu dla obszaru oznaczonego w załączniku graficznym nr 1.;
- 2) ustaleń zawartych w Uchwale Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002r. oraz Uchwale Rady Gminy Puchaczów Nr XXXV/216/17 z dnia 11 sierpnia 2017, dla objętych niniejszą uchwałą terenów oznaczonych na załączniku graficznym wymienionym w punkcie 1).

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej Ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730,1009, 1524, 1716, 1696 i 1815

§ 2. Zmianą planu objęto obszar, w obrębie którego, tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono np.: C-2RM C – symbol miejscowości (Ciechanki) 2 – numer kolejny terenu w danym obszarze 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: 1000 – jako **załącznik Nr 1.** do niniejszej uchwały. Ustalenia planu będące treścią niniejszej Uchwały oraz rysunki planu stanowią integralną całość.

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

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

§ 4. 1. Oznaczenia graficzne użyte w rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

OBYWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW:



- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ



- TEREN UPRAW ROLNYCH

KDD-G - DROGA DOJAZDOWA - GMINNA

OZNACZENIA INFORMACYJNE:



- PROPONOWANY PODZIAŁ TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE



- TERENY OKRESOWO I STAŁE PODMOKŁE

OZNACZENIA INFORMACYJNE POCHODZĄCE Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBYWIAZUJĄCYCH NA TERENACH SĄSIEDNICH:

KDD-G - DROGA DOJAZDOWA - GMINNA

ZŁ - TEREN ŁĄK I PASTWISK

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 lub umieszczone na rysunku poza granicą opracowania mają charakter informacyjny i są jednolite z ustaleniami obowiązującego studium i planu, który obowiązuje na danym terenie sąsiednim.

OBYWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM



PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA



- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW:



- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ



- TEREN UPRAW ROLNYCH

KDD-G - DROGA DOJAZDOWA - GMINNA

OZNACZENIA INFORMACYJNE:



- PROPONOWANY PODZIAŁ TERENÓW
NA DZIAŁKI BUDOWLANE



- TERENY OKRESOWO I STAŁE PODMOKŁE

OZNACZENIA INFORMACYJNE POCHODZĄCE Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBYWIAZUJĄCYCH NA TERENACH SĄSIEDNICH:

KDD-G - DROGA DOJAZDOWA - GMINNA

ZŁ - TEREN ŁĄK I PASTWISK

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenie planu, o którym mowa w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Puchaczów o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo - cyfrowym,
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia określa najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, z wyłączeniem zewnętrznych schodów, pochylni, ramp wejściowych, tarasów, werand i podcieni, a także : wykuszy, balkonów, loggi, ryzalitów, gzymsów, okapów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia dachów, wykraczających poza obrys przedmiotowej linii, zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Linia nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 7) **strefie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzenią;
- 8) **dachu płaskim** -należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 0° do 15°,

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy interpretować w oparciu o definicje zawarte w branżowych przepisach szczególnych a w przypadku ich braku rozumieć zgodnie z ich słownikowym znaczeniem.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW W OBSZARACH OBJĘTYCH ZMIANAMI PLANU

§ 6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

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

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

- 1) poprzez określenie w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały:
 - a) maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy,
 - b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy
 - d) maksymalnej wysokości zabudowy w metrach i kondygnacjach,
 - e) rodzaju i spadku dachu,
- 2) dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu, w tym położonej poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się remonty i przebudowy pod warunkiem zachowania dotychczasowych parametrów technicznych i formy zabudowy istniejących budynków;
- 3) dla istniejącej zabudowy spełniającej ustalenia planu remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy odbywać się muszą na warunkach określonych w niniejszym planie miejscowym;
- 4) na całym obszarze objętym zmianami planu dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych poza liniami zabudowy, jeżeli ich realizacja nie koliduje z zagospodarowaniem dopuszczonym planem przy czym ustala się iż realizacja wiat garażowych lub magazynowych musi odbywać się w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy;
- 5) na całym obszarze objętym zmianami planu miejscowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-gospodarczych lub gospodarczych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, w przypadku, gdy szerokość frontu działki budowlanej jest mniejsza niż 16 m,(z zachowaniem przepisów odrębnych) ;
- 6) ustala się dla każdej działki budowlanej realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów, miejsc postojowych, miejsc na odpady oraz wiat, altan i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi oraz lokalizację urządzeń służących ochronie środowiska pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.
- 7) dachy:
 - a) na budynkach mieszkalnych obowiązują dachy wysokie dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30⁰ do 45⁰ przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych jednokondygnacyjnych dopuszcza się dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45⁰, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek. Możliwe jest również stosowanie na budynkach gospodarczych dachów płaskich.
- 8) Wszelkie planowane na terenie opracowania obiekty o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu przez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Lublinie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SzRP

§ 7. TERENY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO I WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

1. Na obszarach objętych planem nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym które ujęto w planie są :

- 1) Drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone KDD,
 - 2) Urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków i unieszkodliwiania odpadów
3. Przestrzeniami publicznymi w granicach planu są tereny dróg publicznych klasy dojazdowej. Urządzenie tych przestrzeni uwzględniać musi dostępność tych miejsc i przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych i osób starszych. Ustala się ich kształtowanie zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) chodniki, ciągi piesze, oraz inne powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszych powinny posiadać nawierzchnię równą, nie-śliską, twardą i stabilną;
- 2) na przejściach dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) na całej szerokości przejścia oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni. Przejścia z sygnalizacją świetlną powinny być wyposażone również w sygnalizację dźwiękową. Na chodnikach przy przejściach dla pieszych należy stosować pas nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;

§ 8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU :

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody.
2. Ustala się zakaz prowadzenia na terenie objętym planem działalności przekraczających standardy jakości środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:
 - 1) Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej, sąsiedniej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowoprojektowanej zabudowy poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenów oznaczonych symbolem RM dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - 2) W przypadku modernizacji i rozbudowy obiektów położonych poza wyznaczonymi liniami zabudowy plan ustala obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych zabezpieczających przed uciążliwościami, zgodnie z uregulowaniami przepisów odrębnych;
3. Zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.
4. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.
5. Na obszarze objętym planem brak obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu Art. 135 Ustawy Prawo Ochrony Środowiska.
6. Dla poprawy stanu higieny atmosfery plan wyklucza możliwość lokalizacji inwestycji, których uciążliwości wykraczają poza granice posiadanych posesji.
7. Dla nowych inwestycji oraz modernizacji istniejących obiektów plan zaleca:
 - a) stosowanie paliw gazowych oraz niskoemisyjnych tzw. ekologicznych,
 - b) rozbudowę skojarzonego systemu energetycznego gwarantującego wyższą efektywność wykorzystania mocy energetycznej paliwa.
8. Na obszarze objętym planem znajdują się tereny okresowo i stale podmokłe. Na obszarach tych wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać przy posadowieniu obiektów skomplikowane warunki gruntowo – wodne. Oprócz ustaleń szczegółowych na tych terenach :
 - 1) ustala się:
 - a) możliwość realizacji terenowych urządzeń sportowych np.: ciąg rowerowy, ścieżka zdrowia, sezonowe obiekty obsługi ruchu turystycznego itp.
 - b) możliwość realizacji ciągów infrastruktury technicznej,
 - 2) zabrania się:

- a) gromadzenia ścieków sanitarnych, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
 - b) prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.
- 3) w granicach tych terenów nie należy:
- a) lokalizować dużych, zwartych bryłowo obiektów kubaturowych i obiektów uciążliwych dla środowiska (głównie powietrza i wód),
 - b) prowadzić prac hydrograficznych, mogących zakłócić stosunki wodne, gromadzić odpady i nieczystości.

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

1. Na obszarze objętym ustaleniami niniejszego m.p.z.p., brak zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego.

2. Na obszarze opracowania nie występują stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

3. W przypadku ujawnienia podczas nienadzorowanych archeologicznie prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego jak np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych, wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałością pochówków itp., osoby prowadzące roboty są zobowiązane do wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki, a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia i niezwłocznie zawiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

§ 10. TERENY ZAMKNIĘTE

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

§ 11. SPOSÓB USYTUOWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH W STOSUNKU DO DRÓG

1. Na rysunkach planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ciągów dróg dojazdowych **KDD**

2. Dla dróg położonych poza obszarem opracowania odległości linii zabudowy odmierzają należy od linii regulacyjnych tych dróg. Oznaczenia tych dróg odnoszą się do planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze których są one położone, co uwzględniono na załącznikach graficznych do niniejszego opracowania.

3. Odległości określone powyżej nie dotyczą infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem dróg i innej, która może być realizowana na podstawie porozumień z zarządcami dróg. Minimalne odległości lokalizacji trwałych ogrodzeń działek przy drogach publicznych nie mogą przekroczyć linii rozgraniczających drogi ustalonych w planie,

§ 12. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1. W granicach obszarów objętych niniejszym planem nie wskazuje się obszarów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej – 18m;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej – 12m;
- 3) kąt nachylenia granic działki budowlanej do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - od 70° do 90°.

3. Ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym:

- 1) dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki budowlane;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych nie spełniających warunków dotyczących minimalnej powierzchni działki, jeżeli zostały one wydzielone przed uchwaleniem planu lub w wyniku uchwalenia planu nastąpią dalsze wydzielania z nich terenu pod drogi publiczne lub ciągi piesze, przy czym realizowana zabudowa musi spełnić pozostałe warunki określone planem;

- 3) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż określone planem pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, dojścia i dojazdu, oraz inne urządzenia dla obsługi technicznej obszaru, które nie zostały przewidziane w rysunku planu .

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

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

- 1) **powiązania ponadlokalne w stosunku do obszaru planu zapewnią drogi publiczne klasy zbiorczej (KDZ),**
- 2) **drogi publiczne klasy dojazdowej (KDD) stanowią system powiązań lokalnych obsługujących przyległe zagospodarowanie.**

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla terenów mieszkaniowych, dla budynków i pomieszczeń mieszkalnych ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca garażowego lub miejsca do parkowania na każdej działce, jednak nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
- 2) dla pozostałych funkcji rolnych, produkcyjnych i w przypadkach nieokreślonych wyżej – ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z konkretną funkcją.
- 3) dodatkowo minimum 5% miejsc parkingowych przewidzieć należy dla samochodów posiadających kartę parkingową.

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

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

2. W przypadkach braku możliwości lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów technicznych, dopuszcza się lokalizację 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 inżynierskiej dla szczególnych systemów:

1) Zaopatrzenie w wodę:

- a) Ustala się zaopatrzenie w wodę na obszarze objętym planem z istniejących i projektowanych sieci komunalnego systemu wodociągowego gminy.
- b) Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów z istniejących i projektowanych sieci komunalnego systemu wodociągowego gminy, zgodnie z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030).
- c) Istniejące studnie lokalne wyłączane z czynnej eksploatacji adaptuje się na źródła awaryjne lub źródła do zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych.
- d) Na terenach z ekstensywną zabudową mieszkaniową, zagrodową, usytuowaną poza zasięgiem wodociągu komunalnego do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrywanie w wodę ze studni lokalnych.

2) **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, usytuowanych poza zasięgiem istniejących sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji plan dopuszcza odprowadzenie do lokalnych urządzeń kanalizacyjnych spełniających wymogi obowiązujących przepisów szczególnych lub realizację szczelnych szamb. Wyklucza się odprowadzanie ścieków komunalnych do gruntu.

3) **Odprowadzanie wód opadowych:** Do czasu wybudowania gminnego systemu kanalizacji deszczowej plan dopuszcza powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu po ich wstępnym oczyszczeniu.

4) Zaopatrzenie w ciepło:

- a) Plan dopuszcza zaopatrzenie w ciepło z: lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych, których oddziaływanie na środowisko spełniać będzie wymagania obowiązujących przepisów szczególnych oraz z odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł ciepła.
- b) **Dla poprawy standardów obsługi cieplnej istniejącej i projektowanej zabudowy w planie zabezpiecza się możliwość budowy sieci przesyłowych gazu ziemnego.**
- c) Zaleca się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, przy użyciu pomp ciepła, instalacji wiatrowej oraz instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi usytuowanymi na własnej działce budowlanej o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii.

5) **Zaopatrzenie w gaz:** Zakłada się doprowadzenie średnioprężnej sieci gazu ziemnego do obszarów zabudowy wyznaczonych w planie. Dostawca gazu każdorazowo może przedstawić szczegółowe warunki dostawy gazu, przewidując przebieg sieci w pasach drogowych. Drzewa i krzewy mogą być sadzone min. 2,0m od zewnętrznej ścianki gazociągu.

6) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) Przez dysponentów sieci i urządzeń elektroenergetycznych poprzez stacje transformatorowe wolnostojące lub wbudowane w budynki, sieci magistralne i rozdzielcze + średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza, przy założeniu adaptacji (sieci i urządzeń elektroenergetycznych nie kolidujących z docelowym zagospodarowaniem) oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego,
- b) Zaleca się realizowanie nowych kablowych linii średniego i niskiego napięcia. Dopuszcza się realizację linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia jedynie gdy jest to uzasadnione szczególnymi względami technicznymi lub na terenach szkód górniczych,
- c) Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych SN/NN w formie stacji wbudowanych w istniejące, modernizowane i projektowane budynki.
- d) Usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestorów projektowanej zabudowy według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartej z właścicielem sieci.
- e) Elektroenergetyczne linie kablowe wraz ze złączami należy projektować w pasach technologicznych o szerokości 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.
- f) Budowa elektroenergetycznych linii kablowych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadkach ich skrzyżowań z drogami wyłącznie za zgodą i na warunkach wskazanych przez gestorów dróg.
- g) Elektroenergetyczne urządzenia liniowe należy przewidywać w pasach drogowych. Szerokość pasów technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną w pasach drogowych winna umożliwiać usytuowanie ww. urządzeń w zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg. Dopuszcza się budowę poza pasem drogowym przy zachowaniu pasa technicznego o szerokości min. 1m dla linii kablowych SN i NN oraz złącz kablowych NN. W pasach technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów.
- h) Przy zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy, należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych.
- i) Wyznacza się strefy techniczne wyłączone spod zabudowy dla istniejących i nowoprojektowanych elektroenergetycznych linii napowietrznych:
 - sieci SN - po 7,5m od osi ,
 - sieci WN - po 15,0m od osi ,
- j) 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.

7) Obsługa telekomunikacyjna:

- a) Plan ustala obsługę telekomunikacyjną terenu opracowania przez koncesjonowanych operatorów telefonii stacjonarnej (kanalizacja telefoniczna) i telefonii komórkowej cyfrowej i analogowej przy założeniu adaptacji (sieci i urządzeń telekomunikacyjnych nie kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu) oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego.
- b) Przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy infrastrukturze teletechnicznej należy zachować co najmniej 0,7m głębokości przykrycia liczonej od poziomu nawierzchni do górnej powierzchni istniejącej sieci teletechnicznej.
- c) Wyklucza się lokalizowanie napowietrznych linii telefonicznych.
- d) Zachowuje się istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy.
- e) Na terenach objętych planem dopuszcza się urządzenia telekomunikacyjne do wysokości 30m od poziomu terenu przy zachowaniu następujących warunków:
 - nie przekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne,
 - dopuszcza się lokalizowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej na istniejących lub projektowanych obiektach kubaturowych o wysokości nie przekraczającej wysokości obiektu, w powiązaniu, z którymi są realizowane.

§ 15. W ZAKRESIE GOSPODARKI ODPADAMI USTALA SIĘ:

- 1) obowiązek wyposażenia nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów, zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania porządku i czystości w gminie;
- 2) wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb gminy tereny składowania, przeróbki lub spalania śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Na terenie objętym planem nie występują OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIĄ I TERENY OSUWISKOWE.

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

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

2. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem: 1/obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania z zakazem rozbudowy istniejących obiektów o funkcji sprzecznej z przewidzianą planem; 2/dopuszcza się możliwość remontów istniejących obiektów w celu poprawy stanu technicznego obiektu; 3/dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych trwale z gruntem o charakterze przenośnym, z wyjątkiem przypadków określonych w ustaleniach planu

Rozdział 3.**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE dla wyszczególnionych funkcji terenu****§ 18. TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ - RMC-2RM,**

1. **Podstawowe przeznaczenie terenu** – teren zabudowy zagrodowej

2. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

- 1) ustala się minimalną wielkość działki zagrodowej na 1500m² (-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,
- 2) realizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- 3) minimalną szerokość frontu działki – ustala się na 18m,
- 4) wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,

- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce 30%,
- 6) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0m od poziomu terenu przy wejściu,
- 7) maksymalna wysokość budynku liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12,0 m,
- 8) forma zabudowy wolnostojąca o wysokości do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w stromym dachu,
- 9) pokrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpucie” głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- 10) maksymalny kąt spadku dachu do 45°,
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0.5,
 - minimalny – 0.1,
- 12) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie) oraz placu manewrowego dla przewidywanego transportu rolniczego, w granicach własnych posesji,
- 13) 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:

- 1) przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi obszaru (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- 2) doinwestowanie poszczególnych istniejących działek zagrodowych o brakujące elementy zagospodarowania (garaże, budynki gospodarcze),
- 3) wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,
- 4) realizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych (szklarnie, urządzenia techniczne, pomieszczenia składowe),
- 5) indywidualne ujęcia wody
- 6) lokalizację na terenie działek zagrodowych usług nieuciążliwych, służących obsłudze produkcji rolnej, wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych (pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego) lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą o powierzchni nie przekraczającej 45% zabudowy gospodarczej służącej produkcji rolnej.
- 7) dopuszcza się stosowanie na obiektach dachów płaskich lub innych przy zachowaniu limitu wysokości obiektu

4. Wyklucza się:

- 1) lokalizację na terenie zabudowy zagrodowej ferm hodowlanych i mogących pogorszyć stan środowiska,
- 2) lokalizację funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

5. W przypadku wystąpienia w tych rejonach popytu na usługi rekreacyjne zakłada się możliwość uzupełnienia osadnictwa wiejskiego o funkcje lotniskowe – agroturystyczne,

§ 19. TERENY UPRAW ROLNYCH – RC-1R,

1. **Podstawowe przeznaczenie terenu** – uprawy polowe, sadownicze i ogrodnicze (gruntowe).
2. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

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

3. **Dopuszcza się:**

- 1) przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla prowadzenia działalności podstawowej (deszczownie, energia elektryczna itp.),
- 2) wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień ,
- 3) możliwość gradzenia w sposób ażurowy, nie zmieniający naturalnego spływu wód (bez murów cokołowych),
- 4) możliwość realizacji i wymiany obiektów budowlanych niezbędnych do funkcjonowania istniejących siedlisk rolniczych na zasadach jak w § 18 dla terenów zabudowy zagrodowej - RM

4. **Wyklucza się:** lokalizację nowego zagospodarowania kubaturowego niezwiązanego z siedliskami rolnymi

§ 20. **TERENY DRÓG – KDKDD-G – C-3KDD-G**

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

1) KDD - gminna (G) klasy dojazdowej

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

1) dojazdowych KDD - 10,0 m przy szerokości jezdni 5,0 m

3. Powyższe ustalenia nie obowiązują w obrębie skrzyżowań. Na rysunku planu w skali 1:1000 indywidualnie określono szerokości poszczególnych dróg (ulic)

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

5. Na terenach dróg **dopuszcza się** nadto lokalizację:

- 1) terenów zieleni,
- 2) urządzeń komunikacyjnych a w szczególności pasów postojowych i ścieżek rowerowych,
- 3) urządzeń związanych z eksploatacją dróg,
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej,

6. Urządzenia o których mowa w ust. 5 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.

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

§ 21. 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 2018 poz. 1945 z późn. zm²⁾) w wysokości:

- a) dla terenów przewidzianych pod komunikację, elektroenergetykę (urządzenia przesyłowe), urządzenia obsługi technicznej - 3%,
- b) dla terenów przewidzianych pod funkcje rolne i produkcyjne - 10%,
- c) dla terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową - 15%,

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej Ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730,1009, 1524, 1716, 1696 i 1815

d) dla terenów o funkcji mieszanej wysokość opłaty przyjmować należy proporcjonalnie do ilości poszczególnych programów,

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puchaczów.

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

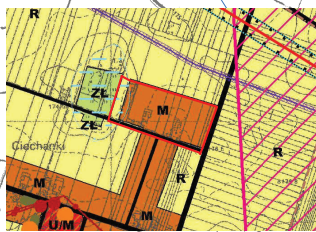
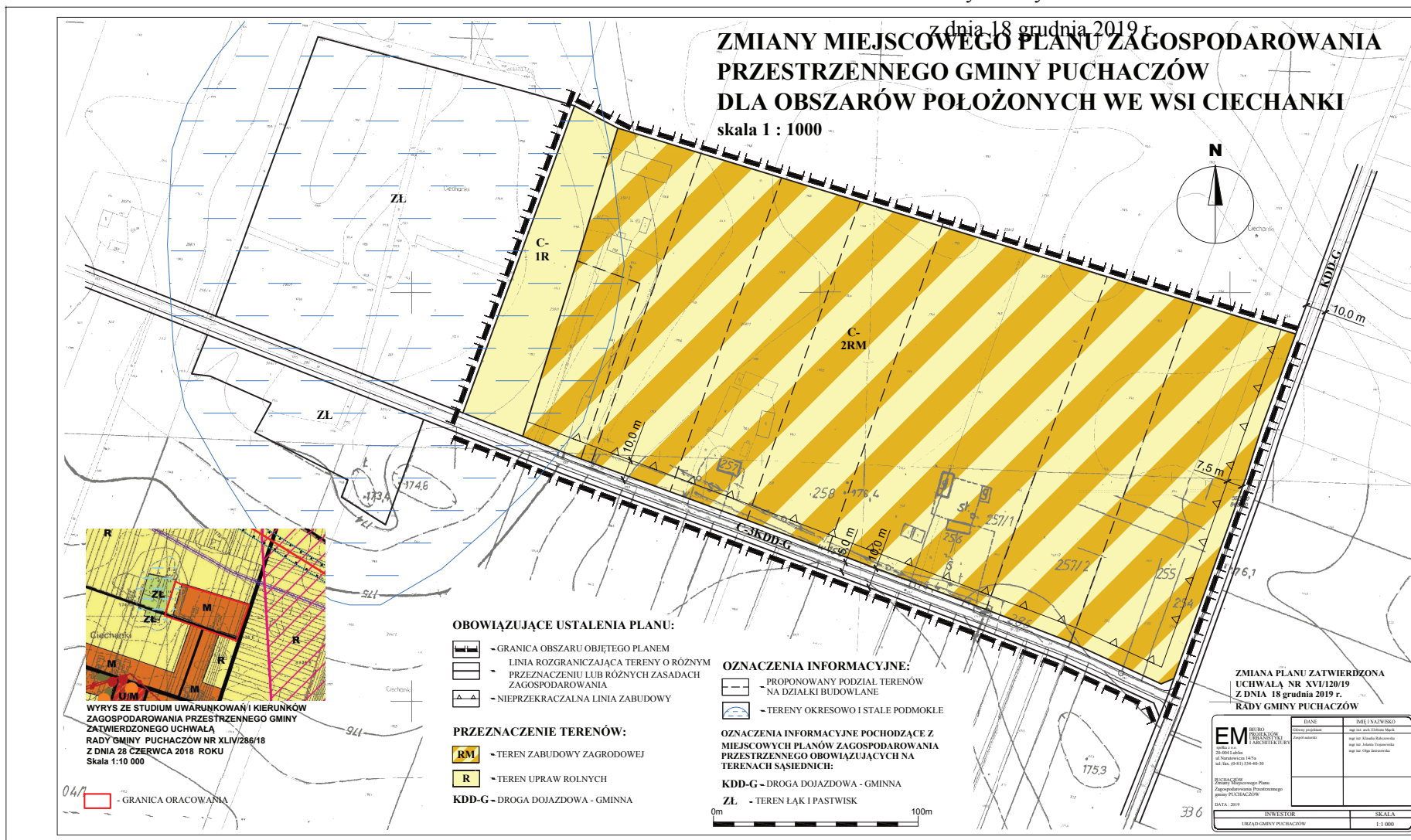
Przewodnicząca Rady Gminy

Urszula Hucz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVI/120/19

Rady Gminy Puchaczów

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI CIECHANKI
z dnia 18 grudnia 2019 r.
skala 1 : 1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ RADY GMINY PUCHACZÓW NR XLIV/286/18 Z DNIA 28 CZERWCA 2018 ROKU
Skala 1:10 000

04/7 - GRANICA ORACOWANIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

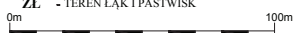
- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TEREN UPRAW ROLNYCH
- KDD-G - DROGA DOJAZDOWA - GMINNA

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- PROPONOWANY PODZIAŁ TERENÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- TERENY OKRESOWO I STAŁE PODMOKŁE

OZNACZENIA INFORMACYJNE POCHODZĄCE Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA TERENACH SĄSIEDNICZ:

- KDD-G - DROGA DOJAZDOWA - GMINNA
- ZL - TEREN ŁĄK I PASTWISK



ZMIANA PLANU ZATWIERDZONA UCHWAŁĄ NR XVI/120/19 Z DNIA 18 GRUDNIA 2019 R. RADY GMINY PUCHACZÓW

EM BIURO PRACOWNI I PROJEKTANTÓW ul. Sienkiewicza 17/18 20-064 Lublin tel. (081) 1554-05-30	DATA: 2019	INWESTOR:	SKALA: 1:1 000
	BRZĄD GMINY PUCHACZÓW	TEREN KAWIARSKO	mgr inż. Andrzej Adamczak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/120/19
Rady Gminy Puchaczów
z dnia 18 grudnia 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY PUCHACZÓW

**w sprawie uwag dotyczących sposobu zagospodarowania terenu,
wniesionych po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu:
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
PUCHACZÓW**

dla obszarów położonych we wsi Ciechanki

**I WYŁOŻENIE PUBLICZNE
w dniach od 16 maja 2019 do 6 czerwca 2019**

Po I wyłożeniu projektu zmian planu nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące terenu objętego planem.

Przewodnicząca Rady Gminy

Urszula Hucz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/120/19
Rady Gminy Puchaczów
z dnia 18 grudnia 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PUCHACZÓW

w sprawie uchwalenia

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW

dla obszarów położonych we wsi Ciechanki

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego gminy
Puchaczów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,**

które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 17 pkt 5 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm¹⁾.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych sąsiadujących z obszarem opracowania oraz uzbrojenia), należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy.

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków

Przewodnicząca Rady Gminy

Urszula Hucz

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej Ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730,1009, 1524, 1716, 1696 i 1815