



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 30 grudnia 2025 r.

Poz. 6324

UCHWAŁA NR XX/158/25 RADY GMINY PUCHACZÓW

z dnia 1 grudnia 2025 r.

w sprawie zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Puchaczów dla terenu położonego w miejscowościach Turowola, Brzeziny, Ciechanki, Nadrybie Dwór, Puchaczów i Bogdanka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz Uchwał Rady Gminy Puchaczów w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów dla terenów położonych w miejscowościach Turowola, Brzeziny, Ciechanki, Nadrybie Dwór, Puchaczów i Bogdanka:

- 1) Uchwała Nr VIII/65/24 Rady Gminy Puchaczów z dnia 25 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do **sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów dla terenu położonego w miejscowości Turowola**
- 2) Uchwała Nr VIII/67/24 Rady Gminy Puchaczów z dnia 25 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do **sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów dla terenu położonego w miejscowości Brzeziny**
- 3) Uchwała Nr XI/83/25 Rady Gminy Puchaczów z dnia 3 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do **sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów dla terenu położonego w miejscowości Ciechanki**
- 4) Uchwała Nr XI/84/25 Rady Gminy Puchaczów z dnia 3 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do **sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów dla terenów położonych w miejscowości Nadrybie Dwór (2 tereny)**
- 5) Uchwała Nr XI/85/25 Rady Gminy Puchaczów z dnia 3 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do **sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów dla terenu położonego w miejscowości Puchaczów**
- 6) Uchwała Nr XI/86/25 Rady Gminy Puchaczów z dnia 3 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do **sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów dla terenu położonego w miejscowości Turowola (3 tereny)**
- 7) Uchwała Nr XI/87/25 Rady Gminy Puchaczów z dnia 3 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do **sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów dla terenu położonego w miejscowości Bogdanka**

po stwierdzeniu, że zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Puchaczów Nr XXXIII/226/21 z dnia 7 maja 2021 roku, Rada Gminy Puchaczów uchwala co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów uchwalonych:

- a) Uchwałą Nr III/17/2024 Rady Gminy Puchaczów z dnia 27 czerwca 2024 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego poz.4003 z dnia 1 sierpnia 2024r.) dla terenu położonego w miejscowości Turowola
- b) Uchwałą Nr IV/30/2002 Rady Gminy Puchaczów z dnia 30 grudnia 2002 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego nr 13 z dnia 5 lutego 2003 r. poz 788 dla terenu całej gminy.
- c) Uchwałą Nr XXXV/217/17 Rady Gminy Puchaczów z dnia 11 sierpnia 2017 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego poz.4039 z dnia 25 października 2017r. dla terenu położonego we wsi Brzeziny
- d) Uchwałą Nr XLVII/349/22 Rady Gminy Puchaczów z dnia 13 kwietnia 2022 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego poz.2823 z dnia 24 maja 20r. dla terenu położonego w miejscowościach Brzeziny - Puchaczów
- e) Uchwałą Nr XVI/120/19 Rady Gminy Puchaczów z dnia 18 grudnia 2019 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego poz.155 z dnia 07 stycznia 2020 r. dla terenu położonego w miejscowości Ciechanki
- f) Uchwałą Nr XI/89/15 Rady Gminy Puchaczów z dnia 29 października 2015 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego poz. 5494 r. z 2015r. dla obszarów: centrum Puchaczowa, Starej Wsi, Turowoli.
- g) Uchwałą Nr LVIII/428/23 Rady Gminy Puchaczów z dnia 20 lutego 2023 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego poz. 2197 z 2023 r. dla terenu położonego w miejscowościach Bogdanka, Puchaczów i Nadrybie Wieś.

2. Tracą ważność w/w miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Puchaczów, dla terenów położonych w miejscowościach Turowola, Brzeziny, Ciechanki, Nadrybie Dwór i Bogdanka w zakresie:

- 1) rysunku planu dla obszarów oznaczonych w załącznikach graficznych nr 1a, 1b, 1c, 1d, 1e oraz 1f,
- 2) ustaleń zawartych w tekście planów dla objętych niniejszą uchwałą terenów oznaczonych na załącznikach graficznych wymienionych w punkcie 1).

§ 2. 1. Zmianą planu objęto obszary, w obrębie których tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono np.: T.1RZM

T – miejscowość (Turowola - T)

1 – numer kolejny terenu o takiej samej funkcji

RZM – funkcja terenu (teren zabudowy zagrodowej)

§ 3. 1. Ustalenia planu wyrażone zostają w postaci niniejszej uchwały oraz rysunków zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów w miejscowościach Turowola, Brzeziny, Ciechanki, Nadrybie Dwór, Puchaczów i Bogdanka – w skali 1: 1 000 i 1: 2 000 – jako załączniki nr 1a, 1b, 1c, 1d, 1e oraz 1f do niniejszej uchwały.



















Ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały oraz rysunki planu stanowią integralną całość.

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

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

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

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU:

	- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	- GRANICA WSI
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM - PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	- EKOLOGICZNY SYSTEM OBSZARÓW CHRONIONYCH
	LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - WRAZ ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA 2x7,5 m
	PROJEKTOWANA LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO - NAPIĘCIA WRAZ ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA 2x7,5 m
	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	- TERENY PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ lub PRODUKCJI ENERGII lub SKŁADÓW i MAGAZYNÓW
	- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	- TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
	- TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
	- TEREN ELEKTROENERGETYKI
	- TEREN CIEPŁOWNICTWA
	- TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ i KOMUNIKACJA PIESZA
	- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	- GRANICA GMINY
	- LINIA PROPONOWANEJ PARCELACJI TERENÓW
	- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO
	- ZASIĘG ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO
	- EKOLOGICZNY SYSTEM OBSZARÓW CHRONIONYCH
KDGP-K82	- DROGA KRAJOWA NR 82
KDL-P	- DROGA LOKALNA POWIATOWA
KDD-G	- DROGA DOJAZDOWA GMINNA
KR-KPP	- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ i KOMUNIKACJA PIESZA
KXT	- TERENY CIĄGÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
KUz	- DROGA POWIATOWA ZBIORCZA
KUd	- DROGA GMINNA DOJAZDOWA

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

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenie planu, o którym mowa w § 1 pkt. 1 niniejszej uchwały,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Puchaczów o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:1 000 i 1: 2000, stanowiące załączniki nr 1a, 1b, 1c, 1d, 1e i 1f do niniejszej uchwały,
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć taką kategorię przeznaczenia, która przypisana została danemu terenowi jako obowiązująca, stanowiąca co najmniej 55% programu użytkowego,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym i uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i stanowią nie więcej niż 45% powierzchni ogólnej zabudowy. Dotyczy to części obiektów dla których warunki odległości ustalone zostały w przepisach szczególnych,
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budowli i budynków. Linia określa najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, a w przypadku dróg najmniejszą dopuszczalną odległość od krawędzi jezdni, z wyłączeniem zewnętrznych schodów, pochylni, ramp wejściowych, tarasów, werand i podcieni, a także: wykusy, 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,

- 9) **strefie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzenią,
- 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 0° do 15°,
- 11) **dachu wysokim** – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych wynosi powyżej 15°,
- 12) **przekrycie dachowe** – zewnętrzna warstwa dachu, narażona na działanie warunków atmosferycznych,
- 13) **wielkości powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczególnego) budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu – do jego powierzchni. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo,
- 14) **kondygnacja** – w tekście planu oznacza kondygnację naziemną,
- 15) **odnawialnych i niekonwencjonalnych źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć źródła oparte na energii odnawialnej, wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowania słonecznego oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także z biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątków roślinnych i zwierzęcych.

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

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU W OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU

§ 6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1. Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru 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 zmianą planu dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych poza liniami zabudowy, jeżeli ich realizacja nie koliduje z zagospodarowaniem dopuszczonym planem przy czym ustala się iż realizacja wiat garażowych lub magazynowych musi odbywać się w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy,
- 5) na całym obszarze objętym zmianą planu miejscowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, przy zachowaniu przepisów odrębnych. Zabudowę realizować można w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej jedynie w przypadku, gdy szerokość frontu działki budowlanej jest mniejsza niż 16,0 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- 6) ustala się dla każdej działki budowlanej realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, 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 gospodarczych i garażowych jednokondygnacyjnych dopuszcza się dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - b) pokrycie dachów stromych ustala się z dachówki ceramicznej, blacho dachówki lub dachówki betonowej w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej lub z innych materiałów w kolorach brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym,
- 8) Wszelkie planowane na terenie opracowania obiekty o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu przez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Lublinie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SzRP.

§ 7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

1. Cały obszar gminy objęty jest statusem obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 „Niecka Lubelska – (Chełm-Zamość)”. Jest to obszar występowania wód kredowych silnie narażonych na zanieczyszczenia powierzchniowe ze względu na brak warstw izolujących. Celem ochrony przed degradacją zasobów wód tego zbiornika jest zachowanie wgłębnych poziomów wodonośnych z czystymi wodami do wykorzystania teraz i w przyszłości. Ustala się obowiązek, zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególnej ochrony wód powierzchniowych i wód podziemnych.

2. Obowiązuje 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.

3. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oraz zapewnienia jej właściwego standardu akustycznego poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, zaliczając objęte zmianą planu tereny odpowiednio jako pod zabudowę mieszkaniową:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą – tereny: P.1MNW, P.2MNW
- b) zabudowę związaną z rolnictwem – teren: T.1RZ,
- c) zabudowę zagrodową – tereny: T.1RZM, T.2RZM, T.3RZM, T.4RZM, B.1RZM, C.1RZM, C.2RZM, ND.1RZM, ND.2RZM, ND.3RZM,

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

5. Dla poprawy stanu higieny atmosfery plan wyklucza możliwość lokalizacji inwestycji, których uciążliwości wykraczają poza granice posiadanych posesji, a w szczególności zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, poprzez wystąpienia poważnych awarii.

6. Dla nowych inwestycji oraz modernizacji istniejących obiektów plan ustala:

- a. stosowanie gazu ziemnego oraz paliw niskoemisyjnych tzw. ekologicznych,
- b. rozbudowę skojarzonego systemu energetycznego gwarantującego wyższą efektywność wykorzystania mocy energetycznej paliwa.

7. Na obszarze objętym planem brak obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu art. 135 Ustawy Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.).

§ 8. TERENY ZAMKNIĘTE

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

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

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu brak zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego oraz innych zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków gminy Puchaczów (przyjętej Zarządzeniem Nr 6/2014 Wójta Gminy Puchaczów z dnia 24 stycznia 2014 r.

2. Na terenie objętym opracowaniem znajdują się 4 stanowiska archeologiczne figurujące w gminnej ewidencji zabytków :

76-85/24-15

76-85/25-16

76-85/23-14

76-85/118-34

Na obszarze stanowisk AZP ustala się:

- 1) ochronę stanowisk w zakresie i formie uzależnionej od ich układu i koncentracji,
- 2) prowadzenie w obrębie stanowisk archeologicznych prac ziemnych, a także realizacja zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu wymagają zachowania procedur wynikających z przepisów odrębnych.

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

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

1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Na obszarze objętym planem nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. **Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym** które znajdują się na terenie objętym planem są urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz unieszkodliwiania odpadów.

3. W granicach planu **brak** wyznaczonych **przestrzeni publicznych**.

§ 11. OCHRONA ZŁÓŻ

1. Na terenie objętym planem nie występują żadne udokumentowane złoża kopalin poza złożem węgla kamiennego.

2. Obszary opracowania we wsiach Nadrybie Dwór, Puchaczów i Bogdanka znajdują się na terenie funkcjonalnego terenu górniczego:

- „Puchaczów V” (1/1/122), WK 409 Bogdanka

- „Puchaczów V” (1/1/122) WK 404 Lublin K-9

gdzie wprowadzona jest strefa pod nazwą **obszar i teren górniczy**, w której obowiązują ustalenia wynikające ze specyfiki i technologii wydobywania:

1) zgodnie z art. 104 Ustawy: prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 z późn. zm.) plan dąży do integracji wszelkich działań podejmowanych w granicach obszaru 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) dla ograniczenia dysharmonii z krajobrazem obiektu unieszkodliwiania odpadów wydobywczych przyjmuje się zasadę kontynuacji jego kształtowania na terenach sąsiednich, rozszerzonych odpowiednio do potrzeb. Wysokość obiektu 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 obiektu unieszkodliwiania odpadów wydobywczych 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,
- 4) plan dostosowuje rozwój **osadnictwa** do prognozowanych skutków szkód górniczych. Jest ono wykluczone na obszarach prognozowanych zalewisk i zabagnień terenu.
- 5) na terenie górniczym nowe budynki mogą być realizowane – w ramach wyznaczonych terenów osadniczych – tylko pod warunkiem stosowania profilaktycznych zabezpieczeń na wpływy eksploatacji górniczej. 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 niepodpiwniczenie.

§ 12. TERENY ZALEWOWE

Na objętych opracowaniem terenach brak terenów zagrożenia powodzią.

§ 13. SPOSÓB USYTUOWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH W STOSUNKU DO DRÓG

1. Na rysunkach planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż ciągów dróg przyległych do terenów opracowania:

- 1) krajowych **KDGP – K82** (położonych poza granicą opracowania) nie mniej niż 50,0 m od krawędzi jezdni
- 2) powiatowych zbiorczych **KDZ – P** nie mniej niż 15,0 m od krawędzi jezdni
- 3) powiatowych lokalnych **KDL –P** 10,0 m, 12,0 m lub 15,0 m od krawędzi jezdni w zależności od warunków terenowych.
- 4) gminnych lokalnych **KDL-G** nie mniej niż 10,0 m od krawędzi jezdni

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg położonych na terenach opracowania wynoszą :

- 1) dojazdowych gminnych **KDD** nie mniej niż 10,0 m od krawędzi jezdni
- 2) wewnętrznych **KR** 5,0 m od linii regulacyjnej drogi
- 3) wewnętrznych z ciągami pieszymi **KR-KPP** 5,0 m od linii regulacyjnej drogi

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

§ 14. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

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

2. Zachowuje moc podział terenu na działki budowlane mniejsze niż określone w niniejszej uchwale jeżeli zostały one wydzielone przed wejściem w życie planu lub na podstawie planu nastąpią dalsze podziały w celu wydzielenia terenu pod cele publiczne.

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

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

- a) **drogi publiczne klasy lokalnej (KDL-G)** stanowią system powiązań lokalnych obsługujących równocześnie przyległe zagospodarowanie.

b) drogi publiczne klasy dojazdowej (KDD-G) stanowią system obsługujący przyległe zagospodarowanie oraz realizują powiązania w skali gminnej

2. Tereny przewidziane do zabudowy równocześnie dostępne będą komunikacyjnie z dróg z nimi sąsiadujących położonych poza granicami opracowania :

- a) Teren **T.1RZM** z istniejącej drogi wewnętrznej T.1KR, drogi dojazdowej T.1KDD oraz z położonej poza obszarem opracowania planu drogi lokalnej, powiatowej oznaczonej symbolem KDL-P2014L .
- b) Teren **T.2RZM** z położonej poza obszarem opracowania planu drogi lokalnej, powiatowej oznaczonej symbolem KDL-P2014L .
- c) Teren **T.3RZM** z drogi dojazdowej T.2KDD
- d) Teren **T.4RZM** z drogi dojazdowej T.2KDD oraz leżącej poza obszarem opracowania drogi gminnej oznaczonej symbolem KUd
- e) Teren **T.1RZ** z projektowanej drogi serwisowej, dojazdowej gminnej KDD-G leżącej poza obszarem opracowania
- f) Teren **T.1IE** z drogi dojazdowej T.1KDD
- g) Teren **T.2IE** z leżącej poza obszarem opracowania drogi gminnej oznaczonej symbolem KUd
- h) Teren **B.1RZM** z drogi dojazdowej gminnej leżącej poza obszarem opracowania oznaczonej symbolem KDD-G(105273L)
- i) Teren **C.1RZM** z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami C.1KDD oraz C.2KDD
- j) Teren **C.2RZM** z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem C.1KDD
- k) Teren **C.1IE** z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami C.1KDD oraz C.2KDD
- l) Teren **ND.1RZM** z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem ND.1KDD
- m) Teren **ND.2RZM** z drogi zbiorczej położonej poza obszarem opracowania oznaczonej symbolem KUz, oraz z terenu komunikacji wewnętrznej i komunikacji pieszej oznaczonego symbolem ND.1KR-KPP
- n) Teren **ND.1IE** drogi zbiorczej położonej poza obszarem opracowania oznaczonej symbolem KUz
- o) Teren **ND.3RZM** z drogi zbiorczej położonej poza obszarem opracowania oznaczonej symbolem KUz, oraz z terenu komunikacji wewnętrznej i komunikacji pieszej oznaczonego symbolem ND.1KR-KPP
- p) Teren **P.1MNW** z drogi dojazdowej P.1KDD oraz z drogi lokalnej powiatowej położonej poza obszarem opracowania oznaczonej KDL-P
- q) Teren **P.2MNW** z drogi dojazdowej P.1KDD i z drogi lokalnej powiatowej położonej poza obszarem opracowania oznaczonej KDL-P oraz drogi dojazdowej gminnej KDD-G leżącej poza obszarem opracowania
- r) Teren **P.1IE** z drogi dojazdowej P.1KDD
- s) Teren **BG.1PP-PE-PS** z drogi lokalnej powiatowej oznaczonej symbolem KDL-P2011L położonej poza obszarem opracowania oraz z dróg dojazdowych gminnych oznaczonych symbolami BG.2KDD (G105301L) i BG.1KDD(G105300L)
- t) Teren **BG.2PP-PE-PS** z drogi lokalnej powiatowej oznaczonej symbolem KDL-P2011L położonej poza obszarem opracowania oraz z dróg dojazdowych gminnych oznaczonych symbolami BG.1KDD(G105300L) i BG.2KDD(G105301L)
- u) Teren **P.1IC** dostępny jest z równoległej do ciepłociągu drogi powiatowej, położonej poza obszarem opracowania oznaczonej KDL-P i drogi dojazdowej gminnej KDD-G leżącej poza obszarem opracowania

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

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

- b) dla terenów PP produkcji przemysłowej, PE produkcji energii oraz PS składów i magazynów należy przewidzieć minimum 1 miejsce garażowo-parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej z wyjątkiem powierzchni magazynowych nie przewidzianych na stały pobyt ludzi,
- c) na terenach zabudowy obowiązuje realizacja miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania z kartą parkingową, stosownie do potrzeb, w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych w drogach publicznych i strefach ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób umożliwiający prawidłowe zagospodarowanie działek oraz z uwzględnieniem sposobów i zasad określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. 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 poszczególnych systemów:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę na obszarach objętych planem z istniejących i projektowanych sieci komunalnego systemu wodociągowego gminy,
- b) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów z istniejących i projektowanych sieci komunalnego systemu wodociągowego gminy, zgodnie z wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030),

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- a) na terenach usytuowanych poza zasięgiem istniejących sieci kanalizacji sanitarnej do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji plan dopuszcza stosowanie lokalnych urządzeń kanalizacyjnych spełniających wymogi obowiązujących przepisów szczególnych lub realizację szczelnych szamb. Wyklucza się odprowadzanie ścieków komunalnych bezpośrednio 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 ustala zaopatrzenie w ciepło z: lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych, których oddziaływanie na środowisko spełniać będzie wymagania obowiązujących przepisów odrębnych oraz z odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł ciepła,
- b) dla poprawy standardów obsługi cieplnej istniejącej i projektowanej zabudowy w planie zabezpiecza się możliwość adaptacji i rozbudowy sieci przesyłowych gazu ziemnego,
- c) zaleca się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, przy użyciu pomp ciepła, oraz instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi usytuowanymi na własnej działce budowlanej o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt. 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. 2015 poz. 478),

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. 2,0 m od zewnętrznej ścianki gazociągu,

6) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) przez dysponentów sieci i urzędzeń 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 urzędzeń elektroenergetycznych nie kolidujących z docelowym zagospodarowaniem) oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego,
- b) ustala się realizowanie nowych linii średniego i niskiego napięcia jako kablowe. Dopuszcza się realizację linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia jedynie gdy jest to uzasadnione szczególnymi względami technicznymi,
- c) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych SN/NN w formie stacji wbudowanych w istniejące, modernizowane i projektowane budynki,
- d) elektroenergetyczne linie kablowe wraz ze złączami należy projektować w pasach technologicznych o szerokości 1 m. W pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów. Teren powinien być stale dostępny dla służb eksploatacyjnych z możliwością dojazdu,
- e) budowa elektroenergetycznych linii kablowych pod drogami jest dozwolona tylko w przypadkach ich skrzyżowań z drogami,
- f) 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,
- g) przy zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy, należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych,
- h) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych, okiennych i wentylacyjnych, pod warunkiem dostępu działki do drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego,

7) obsługa telekomunikacyjna:

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

§ 17. 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.

§ 18. TERENY OSUWISKOWE

1. Na terenie objętym planem nie występują tereny osuwiskowe.

§ 19. 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) należy utrzymać dotychczasowy sposób użytkowania terenu
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych trwale z gruntem o charakterze przenośnym.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE dla wyszczególnionych funkcji terenu

§ 20. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, WOLNOSTOJĄCEJ – P.1MNW, P.2MNW,

1. PRZEZNACZENIE TERENU: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) forma zabudowy – wolnostojąca ,
- 2) ustala się minimalną wielkość nowo-wydzielonej działki budowlanej w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej – 900 m², 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,
- 3) realizacja nowych obiektów kubaturowych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i §13,
- 4) wielkość powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
- 6) minimalna szerokość frontu działki budowlanej zabudowy wolnostojącej – ustala się na 18 m,
- 7) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 1,0 m od poziomu terenu przy wejściu,
- 8) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej powierzchni przekrycia – ustala się na 11 m,
- 9) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych ustala się na 2 kondygnacje nadziemne,
- 10) obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpucie” głównym obiektów (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- 11) maksymalny procent spadku dachu do 45°,
- 12) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - maksymalny: 0,6,
 - minimalny: 0,1,
- 13) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 1 mieszkanie), w granicach własności, zgodnie z ustaleniami § 15.

3. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

- 1) zabudowa istniejąca przewidziana jest do zachowania, z możliwością jej przekształceń i dostosowania do nowych potrzeb poprzez wymianę, rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodną z ustaleniami niniejszego planu,
- 2) zasady zagospodarowania zawarte w ust. 3. należy stosować również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych,
- 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) przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, przy czym maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) stosowanie dachów płaskich, ale wysokość budynku nie może wówczas przekroczyć 2 kondygnacji.

4. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 15:
- 2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 16.

§ 21. TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ – T.1RZM, T.2RZM, T.3 RZM, T.4RZM, B.1RZM, C.1RZM, C.2RZM, ND.1RZM, ND.2RZM, ND.3RZM,

1. PRZEZNACZENIE TERENU: tereny zabudowy zagrodowej.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁĄDU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki zagrodowej - minimalnie 1500 m² (+ -10% dopuszczalnej tolerancji).
- 2) ustala się lokalizację na działce budowlanej budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych (zabudowa gospodarcza służąca produkcji rolnej, garaż, śmietnik)

3. WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 13.
- 2) wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,0,
 - b) minimalny – 0,1,
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej maksymalnie do 40%
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 30%,
- 5) maksymalna wysokość budynku:
 - a) mieszkalnego – 11,0 m od poziomu terenu przy wejściu, do kalenicy (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
 - b) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego i budowli – 6,0 m (1 kondygnacja nadziemna),
- 6) obowiązuje pokrycie obiektów budowlanych dachami spadzistymi o symetrycznym nachyleniu połaci na „korpusie głównym” od 15 do 45 stopni

4. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

- 1) Na terenach zabudowy zagrodowej zapewnić należy miejsca parkingowe lub w garażach w ilości jak określono w §15.
- 2) Dopuszcza się na budynkach gospodarczych przekrycie dachami płaskimi lub innymi oraz lokalne wypiętrzenia zabudowy jeżeli wynika to z potrzeb ich funkcji i technologii.
- 3) Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 40 DJP
- 4) Obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 16.

§ 22. TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM- T.1RZ,

1. PRZEZNACZENIE TERENU: teren zabudowy związanej z rolnictwem,

2. ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - minimalnie 1500 m² dla zabudowy zagrodowej i 3000 m² dla zabudowy produkcyjnej,
- 2) ustala się lokalizację na działce budowlanej budynku mieszkalnego, mieszkalno – gospodarczego lub związanego z obsługą produkcji rolnej.
- 3) obydwie funkcje: mieszkalna i produkcyjna są równorzędne i mogą być realizowane łącznie lub tylko jedna z nich

3. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- 1) na terenie RZ ustala się realizację budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, gospodarczych lub wolnostojących budynków produkcyjnych (suszarnie , chłodnie, składy, sprzedaż produktów rolnych i inne związane z produkcją rolną)
- 2) w przypadku realizacji obiektów produkcyjnych jako budynków wolnostojących, nakazuje się ich usytuowanie w pierwszej linii zabudowy od strony drogi publicznej,
- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 13.
- 4) wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy:
 - a) maksymalny – 0.8,
 - b) minimalny – 0.1,
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej :
 - a) Dla zabudowy produkcyjnej maksymalnie do 70%,
 - b) Dla zabudowy zagrodowej maksymalnie do 50%
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 30%,
- 7) maksymalna wysokość budynku:
 - a) mieszkalnego – 11,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
 - b) garażowego, gospodarczego – 6,0 m (1 kondygnacja nadziemna),
 - c) produkcyjnego - 11,0 m
- 8) pokrycie obiektów budowlanych dachami stromymi o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie głównym”, lub dachem płaskim.

4. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

- 1) Możliwość realizacji programu mieszkalnego i produkcyjnego nie obejmuje realizacji zabudowy nie związanej z rolnictwem,

- 2) Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, ale wysokość budynku nie może wówczas przekroczyć 2 kondygnacji oraz 9,0 m dla budynku mieszkalnego i 10,0m dla budynku produkcyjnego.

5. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 15:
2) obowiązują zasady obsługi terenów sieciami infrastruktury technicznej określone w § 16.

§ 23. TERENY PRODUKCJI oznaczone na rysunku planu: BG.1PP-PE-PS, BG.2PP-PE-PS,

1. PRZEZNACZENIE TERENÓW: tereny produkcji przemysłowej, lub produkcji energii, lub składów i magazynów.

2. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) forma zabudowy – wolnostojąca, przy minimalnej wielkości działki 3000 m²,
- 2) zabudowa istniejąca możliwa jest do zachowania, z zaleceniem 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,
- 3) realizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- 4) wielkość powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki,
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 15% powierzchni działki budowlanej,
- 6) poziom podłogi parteru nie może być posadowiony wyżej niż 0,5 m od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do obiektu,
- 7) maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia – ustala się na 12,0 m,
- 8) maksymalną wysokość budynków ustala się na III kondygnacje nadziemne,
- 9) obowiązuje przekrycie obiektów budowlanych dachami o symetrycznym nachyleniu połąci na „korpucie” głównym (nie dotyczy to tymczasowych obiektów budowlanych),
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej na działkach budowlanych:
 - maksymalny – 1,0,
 - minimalny – 0.1,
- 11) wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od wielkości programu użytkowego (1 miejsce parkingowe / na 50 m² pow. użytkowej), jak również placu nawrotowego dla przewidywanego transportu samochodowego w granicach własnych posesji, zgodnie z zapisem §15.
- 12) obowiązuje wymóg utrzymania strefy uciążliwości obiektów w granicy własności,
- 13) powyższe zasady powinny być stosowane również przy adaptacji, modernizacji i przebudowie istniejących budynków,
- 14) Dopuszcza się:
 - a) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników, jak również innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,
 - b) lokalizację urządzeń służących ochronie środowiska pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, w tym produkcję energii elektrycznej w formie na przykład farm fotowoltaicznych
 - c) stosowanie przekrycia dachami płaskimi dla dużych obiektów,

- d) możliwość przekształceń własnościowych w obszarze wyznaczonym w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przy zapewnieniu właściwej obsługi komunikacyjnej poprzez sieć dróg wewnętrznych oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- e) wewnętrzną wymianę funkcji lub przystosowania funkcji do wymagań rynku oraz tworzenia nowych form działalności z pogranicza produkcji i usług,

15) Wyklucza się:

- a) zabudowę mieszkaniową,
- b) realizację farm wiatrowych,
- c) magazynowanie i segregację odpadów niebezpiecznych

16) Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach **PP-PE-PS** nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla całego obszaru opracowania zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, na obszarze których są one położone.

§ 24. TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY – T.1RN,

1. PRZEZNACZENIE TERENU : teren rolnictwa z zakazem zabudowy

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) ustala się ochronę użytków rolnych i rozłogów pól zwłaszcza o najwyższej wartości gleb (klasa I-III) poprzez zachowywanie w miarę możliwości odpowiednich stosunków wodnych – z zachowaniem dotychczasowego sposobu ich użytkowania,
- 2) odstępuje się od ustalania wskaźników zagospodarowania terenów,
- 3) dopuszcza się:
 - a) przejście przez teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla prowadzenia działalności podstawowej (deszczownie, energia elektryczna itp.),– realizowane urządzenia infrastruktury technicznej nie wymagają uzyskania zgody na wyłączenie gruntów wyższych klas z użytkowania rolniczego,
– w wyniku realizacji sieci i urządzeń nie nastąpi zmiana sposobu użytkowania terenu z upraw rolnych na inny,
- b) wzbogacenie biologiczne w formie zadrzewień wzdłuż dróg i duktów rolnych,
- 4) wyklucza się lokalizację zagospodarowania kubaturowego.

§ 25. TEREN ELEKTROENERGETYKI T.1IE, T.2IE, C.1IE, ND.1IE, P.1IE

1. PRZEZNACZENIE TERENU: Teren elektroenergetyki.

2. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) zgodnie z przepisami szczególnymi, preferuje się stosowanie stacji transformatorowych wolnostojących, o uciążliwości nie wykraczającej poza teren wyznaczony w planie,
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację projektowanych obiektów ze ślepą ścianą w odległości 1,5 m od granicy działki.
 - b) zmiany przebiegu trasy kabli średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych ciągów komunikacyjnych w zależności od potrzeb technologicznych i postępującej zabudowy,
- 3) wyklucza się: lokalizację zabudowy nie związanej z funkcją ustaloną w planie
- 4) odstępuje się od ustalania wskaźników zagospodarowania terenu.
- 5) dojazd do terenów wymienionych w ust.1 określa §15 niniejszego tekstu planu z dróg sąsiadujących lub położonych w granicach opracowania.

§ 26. TEREN CIEPŁOWNICTWA – P.1IC

1. PRZEZNACZENIE TERENU: teren ciepłownictwa - trasa ciepłociągu z elektrociepłowni na terenie kompleksu kopalni Bogdanka biegnącego przez teren gminy Puchaczów i zasilającego miasto Łęczna wraz z pasem ochronnym,

2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU :

- 1) szerokość ciągu terenu 6,00 – 8,00 m
- 2) ciepłociąg biegnący na estakadzie 2xDN450. Teren może być zagospodarowany zielenią niską.
- 3) odstępuje się od ustalania wskaźników zagospodarowania terenów,
- 4) wyklucza się lokalizację zagospodarowania kubaturowego.

§ 27. TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH – T.1KDD, T.2KDD, C.1KDD, C.2KDD, ND.1KDD, P.1KDD, BG.1KDD, BG.2KDD,

1. PRZEZNACZENIE TERENU: teren drogi dojazdowej gminnej

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu tj. 10,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, przy szerokości jezdni 5,0 m.

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

- 1) chodnik
- 2) ścieżkę rowerową
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi
- 4) zielen przydrożną

§ 28. TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH T.1KR,

1. PRZEZNACZENIE TERENU: teren dróg wewnętrznych

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu tj. 6,0 m do 8,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i ewentualnych zatok parkingowych, przy szerokości jezdni min. 5,0 m.

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

- 1) chodnik
- 2) ścieżkę rowerową
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi
- 4) zielen przydrożną

4. Urządzenia o których mowa w ust. 3 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

§ 29. TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ I KOMUNIKACJI PIESZEJ – ND.1KR-KPP

1. PRZEZNACZENIE TERENU: teren komunikacji drogowej wewnętrznej połączonej w jednym przekroju drogowym z ciągiem komunikacji pieszej

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

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

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

- 2) ścieżkę rowerową
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi
- 4) zielen przydrożną

Rozdział 4. **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 30. 1. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dn. 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w wysokości:

- 1) dla terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową:
 - a. jednorodziną MNW – 15%,
 - b. zagrodową RZM – 15%,
 - c. związaną z rolnictwem RZ – 15%,
- 2) dla terenów produkcji PP-PE-PS – 15%
- 3) dla terenów dróg i infrastruktury KDL, KDD, KR, KR-KPP, IC, – 3%
- 4) dla terenów rolnictwa bez prawa zabudowy RN – 3%

§ 31. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puchaczów.

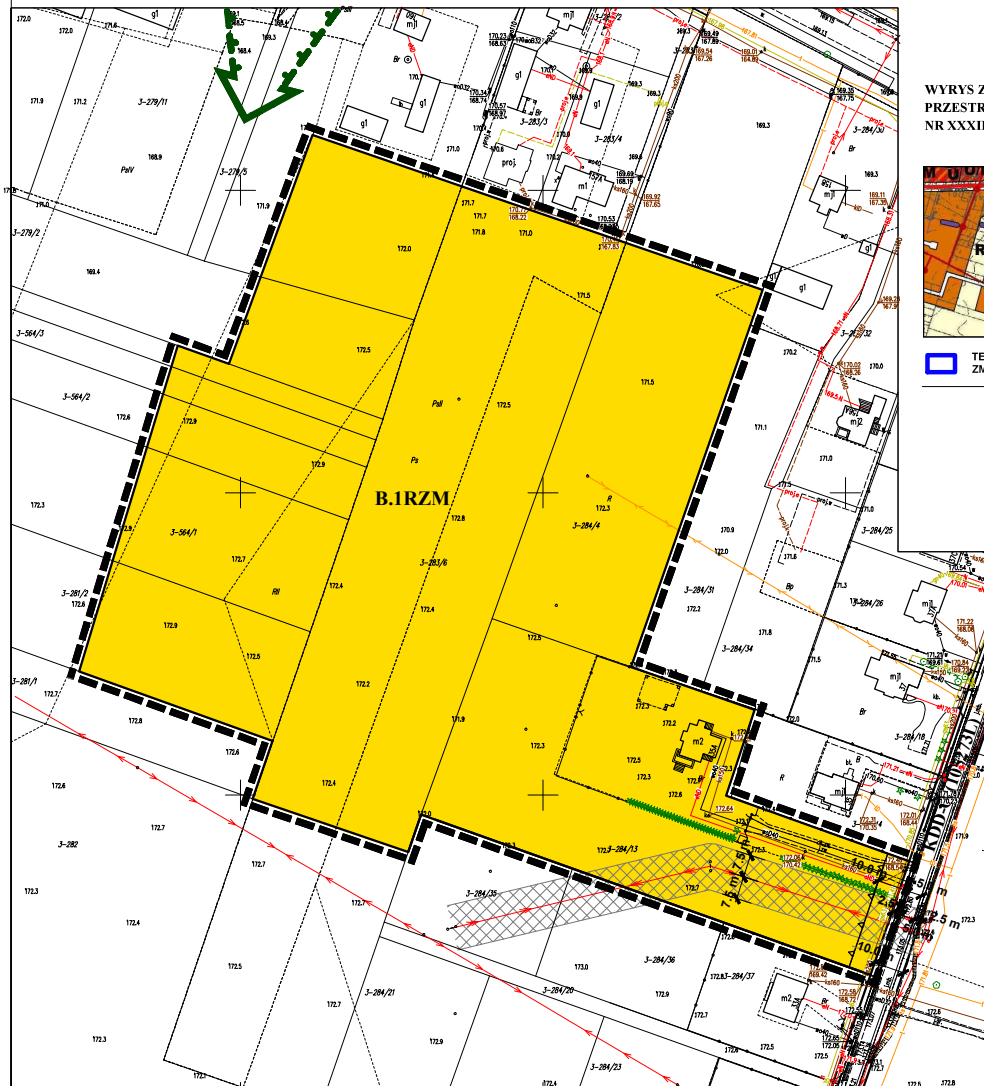
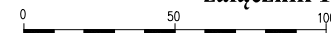
§ 32. 1. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Wiceprzewodnicząca Rady
Gminy

Renata Kowalska

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW w miejscowości Brzeziny

skala 1:1000
załącznik 1b



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

OZNACZENIA STUDIUM

2. STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ
- EKOLOGICZNY SYSTEM OBSZARÓW CHROŃNIYCH

2.2. FUNKCJE TERENU:

- M** - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZAGRODOWEJ
- R** - TERENY USŁUG PUBLICZNYCH I KOMBICYNICZNYCH
- ZL** - TERENY LEGOWE

3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:
- LINIA KABLOWA
- NAPIĘCIENNA 10 kV

4. UKŁAD FUNKCJONALNY DROG:
- DROGA KRAJOWA

TERENY OBJĘTE ZMIANĄ PLANU

OBOWIAZUJĄCE OZNACZENIA PLANU:

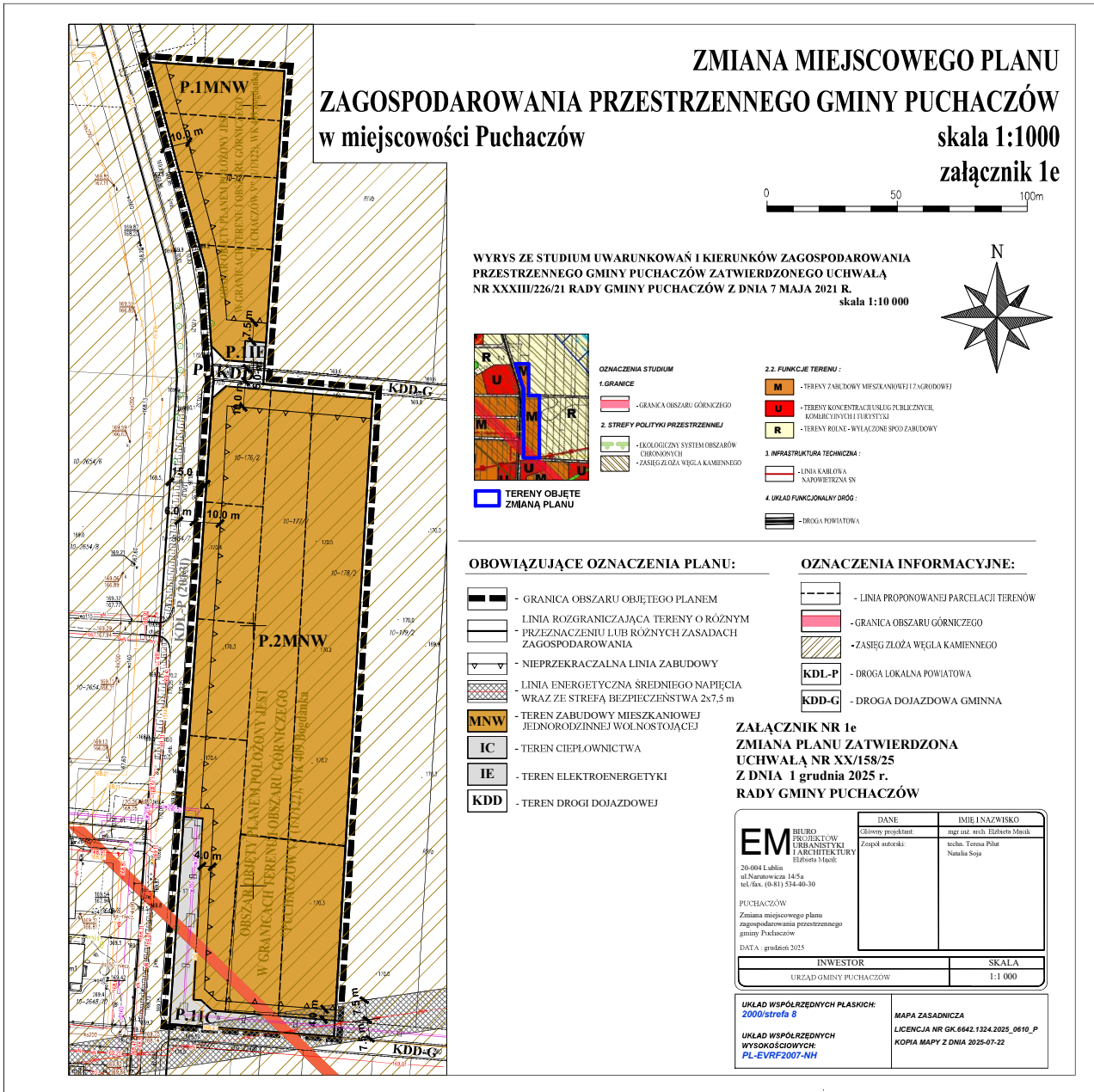
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA 2x7,5 m
- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- DROGA DOJAZDOWA GMINNA
- EKOLOGICZNY SYSTEM OBSZARÓW CHROŃNIYCH

ZALĄCZNIK NR 1b
ZMIANA PLANU ZATWIERDZONA
UCHWAŁĄ NR XX/158/25
Z DNIA 1 grudnia 2025 r.
RADY GMINY PUCHACZÓW

EM BIURO PROJEKTOW URBANISTYKI I ARCHITECTURY Elżbieta Małak 20-004 Lublin ul. Narutowicza 145a tel./fax: (0-81) 534-40-30	DANE Główny projektant Zespół autorski	IMIE I NAZWISKO mgr inż. arch. Elżbieta Małak arch. Teresa Piąt Natalia Soja
	PUCHACZÓW Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów DATA: grudzień 2025	
INWESTOR URZĄD GMINY PUCHACZÓW		SKALA 1:1 000
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PŁASKICH: 2000/strefa 8 UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH WYSOKOŚCIOWYCH: PL-EVRF2007-NH		MAPA ZASADNICZA LICENCJA NR GK.6642.1324.2025_0610_P KOPIA MAPY Z DNIA 2025-07-22



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/158/25
Rady Gminy Puchaczów
z dnia 1 grudnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY PUCHACZÓW
w sprawie uchwalenia ZMIAN MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PUCHACZÓW dla terenów położonych w miejscowościach
Turowola, Brzeziny, Ciechanki, Nadrybie Dwór, Puchaczów i Bogdanka

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Puchaczów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, **które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 17 pkt. 5 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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.

Wiceprzewodnicząca Rady
Gminy

Renata Kowalska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/158/25

Rady Gminy Puchaczów

z dnia 1 grudnia 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę