

UCHWAŁA NR
RADY GMINY FIRLEJ

z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn.zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałami Rady Gminy Firlej Nr XIX/100/2020 z dnia 30 marca 2020 r. i Nr XXX/158/2021 z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, Rada Gminy Firlej uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/62/12 Rady Gminy Firlej z dnia 27 marca 2012 r., z późn. zm. – uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/257/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 18 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2002 r. Nr 86, poz. 1841) ze zmianami uchwalonymi uchwałami Rady Gminy Firlej Nr IV/21/07 z dnia 7 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 65 poz. 1401), Nr XXV/124/13 z dnia 17 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2013 r. poz. 3098), Nr XXV/123/13 z dnia 17 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2013 r. poz. 3269), Nr XV/79/2015 z dnia 14 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2016 r. poz. 363), Nr XXXI/161/2017 z dnia 18 lipca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2017 r. poz. 3332), Nr XXXV/186/2018 z dnia 12 lutego 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2018 r. poz. 1016), Nr X/52/2019 z dnia 5 czerwca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. 15.07.2019 r., poz. 4152) i Nr XV/77/2019 z dnia 5 grudnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. 10.01.2020 r., poz. 310), zwaną dalej zmianą planu.

§ 2. 1. Część tekstową zmiany planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna – rysunki zmiany planu w skali 1:1000, stanowiące Załączniki Nr 1 - 15, będące integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowi załącznik Nr 16;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowi załącznik Nr 17;
- 4) zbiór danych przestrzennych – dokument elektroniczny, stanowiący załącznik Nr 18.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granice terenów objętych zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – ściśle określone;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów złożone z oznaczenia cyfrowego i literowego (literowych).

2. Wskazane na rysunku zmiany planu obszary, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, obejmujące:

- 1) proponowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406;
- 2) proponowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407;
- 3) Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”;
- 4) strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV, wymagają szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w ich użytkowaniu.

3. Następujące oznaczenia na rysunku zmiany planu są oznaczeniami:

1) orientacyjnymi:

- a) infrastruktura techniczna – istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
- b) granice strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV,

2) informacyjnymi:

- a) granica administracyjna obrębu geodezyjnego,
- b) oznaczenia literowe i graficzne, leżących poza obszarem opracowania:
 - wód powierzchniowych śródlądowych,
 - granicy lasu,
 - kategorii i klas dróg publicznych, stanowiących dostęp komunikacyjny terenów objętych zmianą planu,
 - dróg wewnętrznych, stanowiących dostęp komunikacyjny terenów objętych zmianą planu,
 - istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
 - granice strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV
 - przeznaczenia ustalonego w planie dla terenu sąsiadującego z terenem objętym zmianą planu

§ 4. 1. Ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały obowiązują łącznie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych.

2. Zagospodarowanie terenu winno być zgodne z przeznaczeniem podstawowym ustalonym zmianą planu lub, przy zachowaniu warunków dla realizacji przeznaczenia podstawowego, zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, uchwalony Uchwałą Nr XXXVIII/257/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 18 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2002 r. Nr 86, poz. 1841) ze zmianami uchwalonymi uchwałami Rady Gminy Firlej Nr IV/21/07 z dnia 7 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 65 poz. 1401), Nr XXV/124/13 z dnia 17 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2013 r. poz. 3098), Nr XXV/123/13 z dnia 17 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2013 r. poz. 3269), Nr XV/79/2015 z dnia 14 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2016 r. poz. 363), Nr XXXI/161/2017 z dnia 18 lipca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2017 r. poz. 3332) i Nr XXXV/186/2018 z dnia 12 lutego 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2018 r. poz. 1016), Nr X/52/2019 z dnia 5 czerwca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. 15.07.2019 r., poz. 4152) i Nr XV/77/2019 z dnia 5 grudnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. 10.01.2020 r., poz. 310);
- 2) **planie obszaru jezior Firlej -Kunów** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej-Kunów uchwalony Uchwałą Nr XXXIX/260/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 8 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Z 2002 r. Nr 111, poz. 2494, z późn. zm.) ze zmianami uchwalonymi Uchwałami Rady Gminy Firlej: Nr IV/22/07 z dnia 7 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 65, poz. 1402 z dnia 13 kwietnia 2007 r.), Nr XXV/123/13 z dnia 17 kwietnia 2013r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2013 r. poz. 3269), Nr XXXIX/175/14 z dnia 30 września 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2014 r. poz. 3787), Nr XV/81/2015 z dnia 14 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2016 r. poz. 364),

Nr IX/44/2019 z dnia 26 kwietnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2019 r. poz. 3614) i Nr XLIII/210/2022 z dnia 29 kwietnia 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2022 r. poz. 2871).

- 3) **zmianie planu gminy** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej uchwalonego Uchwałą Nr XXV/124/13 Rady Gminy Firlej z dnia 17 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2013 r. poz. 3098);
- 4) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć część tekstową i graficzną zmiany planu, o których mowa w § 2 ust. 1 i ust. 3 niniejszej uchwały;
- 5) **załączniku graficznym** – należy przez to rozumieć odpowiedni dla terenu planistycznego rysunek, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 6) **terenie planistycznym (terenie)** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym (literowymi) i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 7) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć fragment terenu lub cały teren planistyczny, obejmujący działkę, kilka działek gruntu lub ich części, na którym jest realizowana inwestycja, zgodnie z ustaleniami zmiany planu;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję ustaloną zmianą planu dla terenu planistycznego, oznaczoną symbolem literowym (literowymi), której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej (terenu inwestycji) może wynosić minimum 60% powierzchni działki (terenu inwestycji) lub minimum 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej lub w terenie inwestycji
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję (funkcje) określoną w ustaleniach szczegółowych zmiany planu dotyczących terenu planistycznego, która:
 - a) uzupełnia (uzupełniają) przeznaczenie podstawowe a jej (ich) udział w zagospodarowaniu działki budowlanej położonej w granicach terenu planistycznego może wynosić maksimum 40% powierzchni działki lub maksimum 40% powierzchni użytkowej wszystkich sytuowanych na tej działce budynków (z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku), z zastrzeżeniem, że funkcja dopuszczalna nie wykluczy zagospodarowania terenu, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym; ustalonym zmianą planu,
 - b) pozostałe funkcje dopuszczone ustaleniami zmiany planu i niezbędne do zagospodarowania działki, w szczególności infrastrukturę techniczną, obsługę komunikacyjną i zieleń izolacyjną;
- 10) **usługach agroturystyki** – należy przez to rozumieć usługi świadczone w gospodarstwie rolnym, związane z pobytem turystów np. wynajem pokoi, sprzedaż posiłków domowych itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektów budowlanych lub ich części na cele służące działalności związanej z zaspokojeniem stałych potrzeb bytowych i socjalnych ludności, w szczególności usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, transportowe oraz inne o zbliżonych warunkach lokalizacyjnych, spełniających warunek nieuciążliwego zagospodarowania itp.;
- 12) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii dróg (krajowa, wojewódzka, powiatowa, gminna);
- 13) **drodze wewnętrznej** - należy przez to rozumieć drogę wewnętrzną w znaczeniu przepisów odrębnych, oznaczoną w zmianie planu symbolem KDW, nie zaliczoną do kategorii dróg publicznych, przeznaczoną do ruchu pojazdów, z dopuszczeniem ruchu pieszych i rowerów;
- 14) **dostępie działki budowlanej do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w znaczeniu przepisów ustawy tj. bezpośredni dostęp do tej drogi (poprzez zjazd) albo dostęp do niej przez wydzieloną drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

- 15) **obsłudze komunikacji terenu** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu planistycznego, służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej (drogi wewnętrzne, ciągi pieszko-jezdne, pieszce, drogi pożarowe, place, parkingi);
- 16) **nieuciążliwym zagospodarowaniu** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu z przeznaczeniem na działalność usługową, inne przedsięwzięcia i związane z nimi inwestycje, w tym zaliczane, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, gdy przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak ich niekorzystnego wpływu na środowisko a także inne przedsięwzięcia, których oddziaływanie (emisja hałasu, spalin, drgań itd.) nie przekracza granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny (tj. których eksploatacja nie powoduje przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych);
- 17) **adaptacji** – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, w zakresie nie naruszającym ustaleń zmiany planu; dotyczy również odtworzenia (wymiany budynków) oraz uzupełnienia nowymi budynkami zabudowanych działek, z zachowaniem warunków ustalonych zmianą planu dla nowych budynków, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 18) **siedlisku rolnym w zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć siedlisko rolne w rodzinnym gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym, o powierzchni gruntów rolnych powyżej 1,0 ha, w skład którego mogą wchodzić budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, inwentarskie, służące wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu oraz garaże; w zabudowie zagrodowej dopuszcza się prowadzenie usług agroturystycznych, z zachowaniem przepisów odrębnych; **granica istniejącego siedliska rolnego** – kontur użytków gruntowych wg ewidencji gruntów wykazywanych jako grunty rolne zabudowane – Br;
- 19) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (wolnostojący lub bliźniaczy) lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, stosownie do ustaleń szczegółowych dotyczących terenu planistycznego; w budynku mieszkalnym jednorodzinym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej ww. budynku;
- 20) **budynku gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego;
- 21) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę rzędnych:
 - a) dla budynku – mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przykrycia budynku,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – mierzoną od najniższego położonego punktu przy naziemnym elemencie konstrukcyjnym obiektu, do jego najwyższego położonego punktu;
- 22) **geometrii dachu** – należy przez to rozumieć określony w ustaleniach zmiany planu rodzaj dachu (wielospadowy, jednospadowy lub płaski), wyznaczony poprzez liczbę i kąt nachylenia głównych połaci dachowych;
- 23) **dachu wielospadowym** - należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy – o dwu - i większej liczbie głównych połaci dachowych; dopuszcza się naczółki, lukarny, okna połaciowe itp.;
- 24) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach jednopołaciowy o nachyleniu połaci dachowej 2° - 15°;
- 25) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu i określoną ustaleniami niniejszej uchwały, przed którą nie można lokalizować nowo realizowanych budynków i rozbudowywać istniejących; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów, gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, ganków, wykuszy i logii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m poza elewację budynku; minimalne odległości od

terenów, dla których nie została określona nieprzekraczalna linia zabudowy, należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 26) **linii rozgraniczającej teren** – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem cyfrowym i literowym (literowymi), wyznaczające granice ewentualnego podziału geodezyjnego;
- 27) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;
- 28) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowy budynków, do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji, na których są lokalizowane, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (jak: szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych (jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe), a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo;
- 29) **dachu zielonym** - należy przez to rozumieć otwartą, porośniętą roślinnością powierzchnię na stropie obiektu budowlanego.
- 30) **przepisach odrębnych lub szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 31) **przepisach ustawy** bez podania nazwy – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz.503, z późn. zm.).

2. Pojęcia, których znaczenie definiują powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszej zmianie planu, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Nakaz kształtowania zagospodarowania układów zabudowy na terenach objętych zmianą planu, w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu, z uwzględnieniem warunków ich położenia, przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania sąsiednich terenów poprzez:

- 1) podział geodezyjny terenów planistycznych, z zachowaniem minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych;
- 2) strefowe zagospodarowanie terenów planistycznych i działek budowlanych, z oddzieleniem funkcji kolizyjnych.

2. Dopuszcza się etapowe zagospodarowanie i zabudowę terenów objętych zmianą planu, zgodnie z przeznaczeniem terenów, w szczególności:

- 1) budowę budynku mieszkalnego w pierwszym etapie zabudowy działki siedliska rolnego w zabudowie zagrodowej;
- 2) administracyjno-socjalnego w terenie przeznaczonym na cele usługowe, jeśli jest dopuszczony zmianą planu.

3. Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów – do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej zmianie planu.

4. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizacja obiektów tymczasowych jest dopuszczona w obrębie działki budowlanej lub terenu inwestycji, w czasie realizacji inwestycji docelowej.

5. Ustala się zakazy lokalizacji:

- 1) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 2) przedsięwzięć zaliczanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Tereny planistyczne (z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami 4RM i 9RM) położone są w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 (GZWP Nr 406). Jego zasoby wodne objęte są ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi (proponowany obszar ochronny GZWP nr 406). Do czasu ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych – Niecka Lubelska (GZWP NR 406) obowiązują zakazy lokalizowania przedsięwzięć negatywnie wpływających na ilość i jakość zasobów wodnych; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

2. Tereny planistyczne oznaczone symbolami **4RM i 9RM** położone są w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 (GZWP Nr 407). Jego zasoby wodne objęte są ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi (proponowany obszar ochronny GZWP nr 407). Do czasu ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych (GZWP NR 407) obowiązują zakazy lokalizowania przedsięwzięć negatywnie wpływających na ilość i jakość zasobów wodnych; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

3. Tereny planistyczne oznaczone symbolami: **9RM, 11RM, 12RM, i 13RM** są położone w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, dla którego obowiązują zasady określone w ust. 4.

4. Na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” – obowiązują warunki określone w rozporządzeniu Nr 38 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” (Dz. Urz. Woj. Lubel. z dnia 24 marca 2006 r. Nr 59, poz. 1151).

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Nakaz kształtowania zabudowy w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu, z uwzględnieniem warunków położenia, przeznaczenia, zachowania jednorodnego charakteru architektonicznego i ustalonych zmianą planu warunków dotyczących maksymalnej wysokości, nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskaźników powierzchni zabudowy, kolorystyki budynków, geometrii dachów, w szczególności poprzez:

- 1) stosowanie na elewacji budynków takich materiałów jak: kamień naturalny lub sztuczny, cegła licowa, tynk, drewno; obowiązuje zakaz stosowania innych materiałów sztucznych typu siding;
- 2) stonowaną kolorystykę elewacji (biel, odcienie beżu, żółci, brązu, szarości) i dachów budynków (brąz, grafit, czerń, zieleń, odcienie stonowane czerwieni); wyklucza się kolory agresywne lub dominujące w krajobrazie;
- 3) dopuszcza się stosowanie tzw. zielonych dachów.

2. Zakaz lokalizacji budowli stanowiących negatywne dominanty w krajobrazie, a w szczególności:

- 1) zakaz sytuowania budowli o wysokości równej lub większej niż 50 m nad poziom otaczającego terenu;
- 2) zakaz ten nie dotyczy obiektów budowlanych, realizowanych na podstawie przepisów odrębnych z zastrzeżeniem, że realizacja obiektów o wysokości równej i wyższej od 50,0 m nad poziom otaczającego terenu podlega uprzedniemu zgłoszeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, do organów nadzoru nad lotnictwem wojskowym.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Tereny planistyczne nie są objęte indywidualnie ochroną konserwatorską.

2. Tereny planistyczne nie obejmują obszarów objętych ochroną planistyczną zabytków archeologicznych, figurujących w wojewódzkiej ewidencji.

3. W odniesieniu do zabytków archeologicznych ujawnionych podczas nie nadzorowanych prac ziemnych i budowlanych obowiązują zasady ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Zmianą planu wyznaczono obszar przestrzeni publicznej, w znaczeniu przepisów ustawy – teren na poszerzenie drogi powiatowej 1529L, oznaczony symbolem **2KDP(L)**.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu planistycznego, o którym mowa w ust. 1.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Dla terenów objętych zmianą planu ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem **RM**, ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - usługi agroturystyki,
 - obsługa komunikacji,
 - infrastruktura techniczna,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m², z zastrzeżeniem ustaleń zmiany planu,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,03,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji (w zabudowie agroturystycznej 40%),
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego – trzy kondygnacje nadziemne, trzecia w poddaszu użytkowym – 12,0 m,
 - pozostałych budynków w siedlisku rolnym – dwie kondygnacje nadziemne – 10,0 m, dopuszcza się obiekty wyższe w przypadkach uzasadnionych warunkami konstrukcyjnymi lub technologicznymi,
 - i) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 20°- 45°,
 - pozostałych budynków w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 20°-45°, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 20° oraz płaskie,
 - j) dopuszcza się zbliżenie zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej, inwentarskiej, garażowej do granicy sąsiedniej działki na odległość 1,5 m lub sytuowanie budynku bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - k) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny,
 - w przypadku lokalizacji usług agroturystyki ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie działek stanowiących własność inwestora miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, według wskaźnika 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny,
 - l) pozostałe zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) przeznaczenie dopuszczalne:
- usługi komercyjne,
 - obsługa komunikacji,
 - infrastruktura techniczna,
- c) dopuszcza się usługi komercyjne wbudowane w budynek funkcji podstawowej, pod warunkiem, że powierzchnia całkowita lokalu użytkowego nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- dla zabudowy wolnostojącej - 1000 m², szerokość frontu działki co najmniej 18,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej - 750 m², szerokość frontu działki co najmniej 11,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń zmiany planu,
- e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
- f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- g) minimalna intensywność zabudowy – 0,03,
- h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
- i) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynku mieszkalnego – trzy kondygnacje nadziemne, trzecia w poddaszu użytkowym – 12,0 m,
 - pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna – 5,0 m,
- j) geometria dachów:
- budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 20°- 45°,
 - pozostałych budynków – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 20°- 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 20° oraz płaskie;
- k) dopuszcza się zbliżenie zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej, garażowej do granicy sąsiedniej działki na odległość 1,5 m lub sytuowanie budynku bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- l) minimalna liczba miejsc do parkowania :
- 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny,
 - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
- ł) pozostałe zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem **EF** ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł – farma fotowoltaiczna o mocy powyżej 500 kW,
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - zaplecze dla funkcji podstawowej (np. budynek gospodarczy, wiata),
 - obsługa komunikacji,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł – 80% powierzchni działki budowlanej (terenu inwestycji),
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej (terenu inwestycji),

- e) nie ustala się wymagań architektonicznych w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych; dla budynków zaplecza funkcji podstawowej obowiązują warunki określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu,
 - f) minimalna ilość miejsc parkingowych – 1 miejsce,
 - g) strefa ochronna farmy fotowoltaicznej odpowiada liniom rozgraniczającym terenu na którym ją zlokalizowano;
- 4) ustala się regulację linii rozgraniczającej drogi gminnej nr 1529L oznaczonej symbolem **2KDP(L)** na odcinku przyległym do terenu oznaczonego symbolem 1RM i wydzielenie terenu na jej poszerzenie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu;
- 5) dla nowo wydzielonych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunkach zmiany planu liniami rozgraniczającymi, ustala się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, minimalną szerokość:
- a) 5,0 m – dla dróg o długości do 200 m,
 - b) 8,0 m - dla dróg o długości powyżej 200 m; nie dotyczy dróg obsługujących maksymalnie 2 działki budowlane, których minimalna szerokość winna spełniać warunek lit. a,
 - c) dla dróg bez obustronnego przejazdu ustala się nakaz realizacji placów nawrotowych o minimalnych parametrach, umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych.

2. Ponadto w zakresie zasad sytuowania zabudowy obowiązują:

- 1) sposób usytuowania nowych budynków w stosunku do dróg publicznych i innych terenów publicznie dostępnych oraz od granic przyległych nieruchomości lub granic terenu planistycznego (z uwzględnieniem zachowania minimalnych odległości od napowietrznych linii elektroenergetycznych, granicy lasu), zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunkach zmiany planu; na terenach przeznaczonych pod zabudowę, na których nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, nowe budynki należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budynki istniejące przy drogach publicznych mogą być remontowane, rozbudowywane i nadbudowane, z zachowaniem minimalnych odległości od krawędzi jezdni tych dróg, określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych; w przypadku wymiany budynku lokalizacja nowego budynku - zgodnie z ustaleniami zmiany planu;
- 3) sposób usytuowania obiektów budowlanych innych niż budynki w stosunku do dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zgodnie z warunkami zmiany planu i przepisami odrębnymi;
- 4) odległość zabudowy od granicy ewidencyjnej wydzielonych dróg wewnętrznych dopuszczonych zmianą planu a nieoznaczonych na rysunku zmiany planu - minimum 4,0 m;
- 5) odległość zabudowy od granicy ewidencyjnej wydzielonych dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem KDW - minimum 4,0 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działkach budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy tej granicy – z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń szczegółowych dla terenów planistycznych;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, które mogą być realizowane zgodnie z ustaleniami zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

- 1) w przypadku realizacji na działce budowlanej (terenie planistycznym) przeznaczenia wielofunkcyjnego, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić dla każdej funkcji;
- 2) miejsca parkingowe mogą być realizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynków w zabudowie działki i jako parkingi podziemne.

4. Nie ustala się wskaźników dotyczących liczby miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jako miejsc ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych, dla terenów przeznaczonych na funkcje zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 12. 1. W granicach terenów objętych zmianą planu, wyznaczonych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, a w szczególności:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) strefy sanitarne czynnych cmentarzy;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) strefy ochronne ujęć wody.

2. Wskazuje się granicę strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wynoszącej 15,0 m (po 7,5 m od osi linii), wyznaczoną w terenie oznaczonym symbolem 6EF - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Obowiązuje ochrona przed hałasem, określona przez dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych dla terenów przeznaczonych zmianą planu pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczoną symbolem MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę zagrodową oznaczoną symbolem RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

4. Nie określa się zasad i sposobu zagospodarowania terenów, wynikających z położenia w granicach krajobrazów priorytetowych, określanych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu

§ 13. 1. Ustala się, że w granicach obszaru objętego zmianą planu nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości oraz przeprowadzania stosownej procedury, określonej w przepisach odrębnych.

2. Ustala się możliwość połączenia działek i ich ponowny podział w obrębie terenów planistycznych objętych zmianą planu, na działki budowlane (tereny inwestycji) pod warunkiem zachowania następujących zasad:

- 1) zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, określonej dla terenów planistycznych o różnym przeznaczeniu w ustaleniach ogólnych zmiany planu;
- 2) zapewnienia dostępu do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) kąta położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających (lub granic ewidencyjnych) obsługujących je dróg 70°-110°.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w §11 dla poszczególnych terenów planistycznych, z zastrzeżeniem ustaleń § 13 ust. 2 oraz, przepisów odrębnych, wyłącznie w celu:

- 1) powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka podlegająca podziałowi zachowa minimalną powierzchnię dla działki budowlanej określoną w §11;
- 2) wydzielenia dojazdu (drogi wewnętrznej) do nowo wydzielanych działek;

3) wydzielenia działki przeznaczonej na lokalizację dopuszczonych zmianą planu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie oznaczonych na rysunku zmiany planu.

4. Dopuszcza się możliwość wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego, przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp działek budowlanych do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu działek budowlanych do dróg o których mowa w ust. 2, poprzez drogi wewnętrzne, stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. Tereny planistyczne wyznaczone zmianą planu nie są objęte zakazem zabudowy z wyłączeniem terenu 2KDP(L).

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą planu, odbywać się będzie w oparciu o istniejące drogi publiczne oraz ogólnodostępne (istniejące i projektowane) drogi wewnętrzne.

2. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych do dróg publicznych powinna spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych.

3. W przypadku realizacji na terenach objętych zmianą planu, nowych dróg oraz przebudowy istniejących, ustala się nakaz zapewnienia odpowiedniej ich szerokości i nośności umożliwiającej przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę i pełnienie funkcji dróg przeciwpożarowych.

4. Wydzielono teren oznaczony symbolem 2KDP(L) na poszerzenie drogi powiatowej 1529L do parametrów klasy L – lokalna.

5. Dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych bez obustronnego przejazdu („zakończonych ślepo”) ustala się nakaz realizacji placów nawrotowych, o parametrach umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych (terenów inwestycji).

Ogólne zasady realizacji infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Ustala się, że docelowo tereny objęte zmianą planu będą obsługiwane ze zbiorczej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej a także sieci elektroenergetycznej i ciepłowniczej. W razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnego ujęcia wody, a także zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych. Za równorzędne z przyłączeniem do sieci elektroenergetycznej i ciepłowniczej uznaje się zapewnienie możliwości korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej i ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci dystrybucyjnych SN i Nn i związanych z nimi urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych ww. sieci i urządzeń - w pasach technicznym linii SN i określonych ustaleniami zmiany planu ust. 3 i 4.

3. Dopuszcza się trasowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń, w pasie między linią rozgraniczającą dróg i nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu odległości wynikających z przepisów odrębnych i ustaleń szczegółowych zmiany planu.

4. Dopuszcza się lokalizację sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej i związanych z nią urządzeń w pasach dróg wewnętrznych, nie oznaczonych na rysunku zmiany planu.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. Na terenach objętych zmianą planu, obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów o parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,
 - b) w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych oraz wód opadowych:
- a) odprowadzenie ścieków systemami kanalizacji zbiorczej do istniejących i projektowanych na terenie gminy oczyszczalni ścieków,
 - b) w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi
 - c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do wód otwartych i do ziemi, bez uprzedniego podczyszczenia;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz – w ramach rozbudowy systemu średnioprężnego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) rozwój energetyki cieplnej opartej na wykorzystaniu gazu przewodowego do celów komunalno-bytowych oraz centralnego ogrzewania,
 - b) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł opalanych paliwami niskoemisyjnymi;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, w szczególności zagospodarowanie działek budowlanych poprzez wydzielenie miejsc i urządzeń umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów,
 - b) gospodarka odpadami innymi niż komunalne winna być zorganizowana w sposób zgodny z przepisami ustawy o odpadach;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych linii elektroenergetycznych SN i nN oraz stacji transformatorowych SN/nN,
 - b) dopuszcza się budowę dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym lub doziemnym – kablowym i budowę związanych z nimi stacji transformatorowych SN/nN;
- 7) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV:
- a) wyznacza się pas techniczny – strefę ochronną o szerokości 15,0 m tj. 7,5 m od osi linii,
 - b) w strefie wymienionej w pkt a ustala się zakazy:
 - realizacji budynków,
 - nasadzeń drzew wysokopiennych, o wysokości powyżej 3,0 m,
 - składowania materiałów łatwopalnych,
 - c) dopuszcza się weryfikację zasięgu strefy, o której mowa w pkt a, w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym po likwidacji, przebudowie lub skablowaniu linii SN i w uzgodnieniu zmian z zarządzającym siecią,
 - d) w przypadku likwidacji linii, jej skablowania itp., przestają obowiązywać zakazy ustalone w pkt b, a strefa o której mowa w pkt a, może być zagospodarowana zgodnie z warunkami ustalonymi dla terenu planistycznego, położonego w jej dotychczasowym zasięgu, z zachowaniem wyznaczonej w terenie planistycznym nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - e) dopuszcza się zakrzewienia, uprawy ogrodnicze, uprawy polowe, z zastrzeżeniem pkt b,
 - f) dopuszcza się zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż wymieniona w pkt a, z warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i uzgodnienia z zarządcą sieci;

- 8) dla linii niskiego napięcia wymaga się zachowania odległości, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy zalesieniach i zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od linii elektroenergetycznej;
- a) w oparciu o bezprzewodowe i przewodowe sieci telekomunikacyjne,
 - b) dla istniejącej sieci dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych,
 - c) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej będzie się odbywać na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Stawki procentowe

§ 18. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrosła po wejściu w życie zmiany planu, naliczanej zgodnie z przepisami ustawy:

- 1) 1% dla terenów przeznaczonych na poszerzenie drogi powiatowej;
- 2) 20% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na zieleni leśną (oznaczonego symbolem RL)

- **terenów planistycznych położonych w obrębie BARAN KOLONIA oznaczonych na Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały symbolami 1RM i 2KDP(L).**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1RM** :

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi agroturystyki,
 - b) obsługa komunikacji,
 - c) infrastruktura techniczna.

3) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **2KDP(L)**:

- a) przeznaczenie podstawowe – droga powiatowa
- b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1RM** :

- 1) zabudowa terenu siedliskiem rolnym, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – od linii rozgraniczającej z drogą powiatową, oznaczoną symbolem 2KDP(L)– 10,0 m zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) obsługa komunikacyjna – drogą powiatową nr 1529L, oznaczoną symbolem KDP(L).

4. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **2KDP(L)** :

- 1) wydzielenie terenu o szerokości 6,0 m na poszerzenie drogi powiatowej nr 1529L KDP(L) do parametrów drogi klasy L - lokalna;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na tereny doleśień (oznaczonego symbolem RL) i zabudowę zagrodową (oznaczonego symbolem MR).

- **terenu planistycznego położonego w obrębie FIRLEJ oznaczonego na Załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały symbolem 3MN.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 3MN :

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi komercyjne,
 - b) obsługa komunikacji,
 - c) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 3MN :

- 1) zabudowa terenu zabudową mieszkaniową jednorodziną, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu i przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się podział terenu planistycznego na działki budowlane z zachowaniem zasad podziału, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ustaleniach ogólnych zmiany planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – od granicy ewidencyjnej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG – 7,5 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 4) obsługa komunikacyjna – drogą gminną wyznaczoną w planie obszaru jezior Firlej-Kunów , oznaczoną symbolem KDG.

§ 21. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP)

- **terenu planistycznego położonego w obrębie POŻARÓW oznaczonego na Załączniku Nr 3 do niniejszej uchwały symbolem 4RM.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 4RM :

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi agroturystyki,
 - b) obsługa komunikacji,
 - c) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 4RM :

- 1) zabudowa terenu planistycznego siedliskiem rolnym, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od linii rozgraniczającej z drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG – 7 m,
- 3) obsługa komunikacyjna - drogą gminną nr 103299L, oznaczoną symbolem KDG.

§ 22. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP).

- **terenu planistycznego położonego w obrębie SEROCK oznaczonego na Załączniku Nr 4 do niniejszej uchwały symbolami 5EF.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 5EF :

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł – farma fotowoltaiczna o mocy powyżej 500 kW;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zaplecze dla funkcji podstawowej (np. budynek gospodarczy, wiata), obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **5EF** :

- 1) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię elektryczną za pomocą ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW wraz ze strefą ochronną – farma fotowoltaiczna;
- 2) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego lub wiaty, z przeznaczeniem na zabezpieczenie sprzętu i urządzeń służących farmie, o powierzchni nie przekraczającej 100 m² i wysokości do 5,0 m; geometria dachu – płaski lub wielospadowy, o nachyleniu połaci 20°- 30°;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDG;
- 4) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych wraz ze stacjami transformatorowymi SN/nN;
- 5) obsługa komunikacyjna – drogą gminną nr 103313L, oznaczoną symbolem KDG.

§ 23. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP).

- **terenu planistycznego położonego w obrębie SEROCK oznaczonego na Załączniku Nr 5 do niniejszej uchwały symbolami 6EF.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **6EF** :

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł – farma fotowoltaiczna o mocy powyżej 500 kW;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zaplecze dla funkcji podstawowej (np. budynek gospodarczy, wiata), obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **6EF** :

- 1) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię elektryczną za pomocą ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW wraz ze strefą ochronną – farma fotowoltaiczna;
- 2) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego lub wiaty, z przeznaczeniem na zabezpieczenie sprzętu i urządzeń służących farmie, o powierzchni nie przekraczającej 100 m² i wysokości do 5,0 m; geometria dachu – płaski lub wielospadowy, o nachyleniu połaci 20°- 30°;
- 3) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem **6EF** należy uwzględnić warunki ustaleń ogólnych dotyczące strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDG;
- 5) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych wraz ze stacjami transformatorowymi SN/nN;
- 6) obsługa komunikacyjna – drogą gminną nr 103313L, oznaczoną symbolem KDG.

§ 24. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP).

- **terenu planistycznego położonego w obrębie SEROCK oznaczonego na Załączniku Nr 6 do niniejszej uchwały symbolem 7MN.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **7MN** :

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi komercyjne,
 - b) obsługa komunikacji,
 - c) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **7MN** :

- 1) zabudowa terenu zabudową mieszkaniową jednorodzinną, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu i przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – od granicy ewidencyjnej drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(L) – 10,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 4) obsługa komunikacyjna – drogą powiatową , oznaczoną symbolem KDP(L).

§ 25. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczanego w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP)

- **terenu planistycznego położonego w obrębie SOBOLEW KOLONIA oznaczonego na Załączniku Nr 7 do niniejszej uchwały symbolem 8RM.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **8RM** :

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi agroturystyki,
 - b) obsługa komunikacji,
 - c) infrastruktura techniczna.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **8RM**:
 - 1) zabudowa terenu planistycznego siedliskiem rolnym, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od linii rozgraniczającej z drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG – 6 m,
 - 3) obsługa komunikacyjna - drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG.

§ 26. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczanego w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP)

- **terenu planistycznego położonego w obrębie WOLA SKROMOWSKA oznaczonego na Załączniku Nr 8 do niniejszej uchwały symbolem 9RM.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **9RM** :

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi agroturystyki,
 - b) obsługa komunikacji,
 - c) infrastruktura techniczna.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **9RM**:
 - 1) zabudowa terenu planistycznego siedliskami rolnymi, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 2) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem **9RM** należy uwzględnić warunki ustaleń ogólnych dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” oraz dojazd do terenu MR, położonego na północ od terenu objętego zmianą planu;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od linii rozgraniczającej z drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG – 6 m,
 - 4) obsługa komunikacyjna - drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG.

§ 27. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczanego w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP)

- terenu planistycznego położonego w obrębie WÓLKA MIECZYŚLAWSKA oznaczonego na Załączniku Nr 9 do niniejszej uchwały symbolem 10RM.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 10RM :

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi agroturystyki,

b) obsługa komunikacji,

c) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 10RM:

1) zabudowa terenu planistycznego siedliskami rolnymi, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od linii rozgraniczającej z drogą powiatową, oznaczoną symbolem KDP(L) – 10 m,

3) obsługa komunikacyjna - drogą powiatową, oznaczoną symbolem KDP(L).

§ 28. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP)

- terenu planistycznego położonego w obrębie STARY ANTONIN oznaczonego na Załączniku Nr 10 do niniejszej uchwały symbolem 11RM.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 11RM :

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi agroturystyki,

b) obsługa komunikacji,

c) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 11RM:

1) zabudowa terenu planistycznego siedliskami rolnymi, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 11RM należy uwzględnić warunki ustaleń ogólnych dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od linii rozgraniczającej z drogą powiatową, oznaczoną symbolem KDP(L) – 10 m,

4) obsługa komunikacyjna - drogą powiatową, oznaczoną symbolem KDP(L).

§ 29. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na zabudowę zagrodową (oznaczonego symbolem MR)

- terenu planistycznego położonego w obrębie STARY ANTONIN oznaczonego na Załączniku Nr 11 do niniejszej uchwały symbolem 12RM.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 12RM :

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi agroturystyki,

b) obsługa komunikacji,

c) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **12RM**:

- 1) powiększenie terenu zabudowy zagrodowej z możliwością budowy innych obiektów uzupełniających istniejącą zabudowę, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem **12RM** należy uwzględnić warunki ustaleń ogólnych dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od linii rozgraniczającej z drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG – 6,0 m,
- 4) obsługa komunikacyjna – drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG.

§ 30. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na tereny doleśń (oznaczonego symbolem RP, RL).

- terenu planistycznego położonego w obrębie NOWY ANTONIN oznaczonego na Załączniku Nr 12 do niniejszej uchwały symbolem **13RM**.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **13RM** :

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi agroturystyki,
 - b) obsługa komunikacji,
 - c) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **13RM**:

- 1) zabudowa terenu planistycznego siedliskiem rolnym, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem **13RM** należy uwzględnić warunki ustaleń ogólnych dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW – 5 m,
- 4) obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną włączoną do drogi drogą powiatowej 1508L KDP(L).

§ 31. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP)

- terenu planistycznego położonego w obrębie SEROCK oznaczonego na Załączniku Nr 13 do niniejszej uchwały symbolem **14RM**.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **14RM** :

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi agroturystyki,
 - b) obsługa komunikacji,
 - c) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **14RM**:

- 1) zabudowa terenu planistycznego siedliskami rolnymi, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od granicy ewidencyjnej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW – 5 m,

3) obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną włączoną do drogi drogą powiatowej 1538L KDP(L).

§ 32. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczanego w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP)

- **terenu planistycznego położonego w obrębie BARAN KOLONIA oznaczonego na Załączniku Nr 14 do niniejszej uchwały symbolem 15RM.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **15RM** :

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi agroturystyki,

b) obsługa komunikacji,

c) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **15RM**:

1) zabudowa terenu planistycznego siedliskami rolnymi, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od linii rozgraniczającej z drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG – 7 m,

3) obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczoną symbolem KDG.

§ 33. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP) i usługi publiczne (oznaczonego symbolem UP)

- **terenów planistycznych położonych w obrębie SOBOLEW KOLONIA oznaczonych na Załączniku Nr 15 do niniejszej uchwały symbolami 16RM i 17RM.**

2. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **16RM i 17RM** :

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi agroturystyki,

b) obsługa komunikacji,

c) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **16RM**:

1) zabudowa terenu siedliskiem rolnym; adaptacja zabudowy z możliwością budowy innych obiektów uzupełniających istniejącą zabudowę, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:

a) od linii rozgraniczającej z drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG – 6,0 m,

b) od drogi wewnętrznej wydzielonej ewidencyjnie, oznaczonej symbolem KDW – 5,0 m

3) obsługa komunikacyjna – drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **17RM**:

1) zabudowa terenu siedliskami rolnymi, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od linii rozgraniczającej z drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG – 6,0 m,

3) obsługa komunikacyjna – drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG.

§ 34. Wprowadza się w ustaleniach ogólnych uchwały Nr XXXVIII/257/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 18 czerwca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej następujące zmiany:

1. W **§ 3 ust. 7 pkt 7.4 ppkt 1 lit. b** otrzymuje brzmienie:

„szerokość w liniach rozgraniczających - 8-10 metrów”

§ 35. Wprowadza się następujące zmiany w ustaleniach Uchwały Nr XXV/124/13 Rady Gminy Firlej z dnia 17 kwietnia 2013 r.:

1. W **§ 2 ust. 14** otrzymuje brzmienie :

„... ustala się następujące parametry techniczne dróg:

a) szerokość jezdni - 3,5 - 6 metrów,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 - 15 metrów,

c) dostępność nieograniczona;”

§ 36. W granicach objętych niniejszą zmianą planu przestają obowiązywać ustalenia planu, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 1 i zmiany planu gminy, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 2.

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Firlej

Radosław Janczara

