



PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

WÓJT GMINY FAJSŁAWICE

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY FAJSŁAWICE**

UCHWAŁA NR XXXIX/141/2006 RADY GMINY FAJSŁAWICE
Z DNIA 30 LIPCA 2006 R., OGŁOSZONA W
DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO
NR 170, POZ. 2702 Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2006 R.

LUBLIN 2006 ROK

Uchwała Nr XXXIX/141/2006
Rady Gminy Fajslawice
z dnia 30 lipca 2006 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Fajslawice

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 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), 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. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz uchwał Rady Gminy Fajslawice Nr XXIV/87/2004 z dnia 7 grudnia 2004 r. i Nr XXVIII/98/2005 z dnia 22.04.2005 r., po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice, uchwalonego przez Radę Gminy Fajslawice uchwałą Nr XIII/58/99 z dnia 22.07.1999 r., z późniejszą zmianą, uchwała się co następuje:

§1

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Fajslawice Nr XVIII/85/99 z dnia 18 grudnia 1999 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 54, poz. 637 z dnia 21.09. 2000 r.) – I etap oraz uchwałą Nr XXII/104/2000 z dnia 26 maja 2000 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 54, poz. 638 z dnia 21.09.2000 r.) – II etap, ze zmianą uchwaloną uchwałą Nr VI/26/03 Rady Gminy Fajslawice z dnia 31.03.2003 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 124, poz. 2854 z dnia 14.08.2003 r.),
w granicach określonych na załącznikach Nr 1-14 do niniejszej uchwały.

§2

1. Zmianę planu stanowią:

1/ Ustalenia będące treścią niniejszej uchwały:

2/ Rysunki wykonane na mapach w skali 1:1000, stanowiące załączniki Nr 1- 12, w skali 1:2000, stanowiące załączniki Nr 13.1-13.12, w skali 1:5000, stanowiące załączniki Nr 14.1-14.8 do niniejszej uchwały.

2. Załączniki graficzne przedstawiające tereny planistyczne objęte zmianą planu i ustalenia tekstowe stanowią integralną całość.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice – stanowi załącznik Nr 15 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, 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 do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ I USTALENIA OGÓLNE

§3

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Fajstławice uchwalony uchwałą Rady Gminy Fajstławice Nr XVIII/85/99 z dnia 18 grudnia 1999 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 54, poz. 637 z dnia 21.09. 2000 r.) – I etap oraz uchwałą Nr XXII/104/2000 z dnia 26 maja 2000 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 54, poz. 638 z dnia 21.09.2000 r.) – II etap, ze zmianą uchwaloną uchwałą Rady Gminy Fajstławice Nr VI/26/2003 z dnia 31 marca 2003 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 124, poz. 2854 z dnia 14.08.2003 r.);
- 2) zmianie planu – należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 2 ust. 1;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów planistycznych;
- 6) przeznaczeniu wielofunkcyjnym – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych przedzielonych przecinkami, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć urządzenia (obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe lub w części budynków mieszkalnych) służące do działalności, której celem jest zaspokajanie stałych potrzeb ludności zarówno bytowych jak i socjalnych;
- 8) drodze publicznej – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (krajowej, wojewódzkiej, powiatowej lub gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
- 9) drodze wewnętrznej KDW - należy przez to rozumieć drogę nie zaliczoną do dróg publicznych stanowiącą teren komunikacji pieszej i samochodowej (pieszo-jezdnej);
- 10) dostęp do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 11) poziomie terenu – należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;

12) wysokości zabudowy – wysokości mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, o ile nie jest uściślona inaczej w ustaleniach szczegółowych zmiany planu;

13) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku mieszkalnego lub usługowego stosownie do ustaleń planu od krawędzi jezdni drogi obsługującej teren, na którym jest planowane ich usytuowanie lub od określonych w ustaleniach szczegółowych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu;

14) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć odległość mierzoną od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej teren, do elewacji budynku;

15) linii rozgraniczającej teren – zagospodarowanie i ewentualne wydzielenie terenu może być dokonane zgodnie ze ściśle określonymi liniami wyznaczającymi teren, oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi, o określonym w zmianie planu przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

16) linii wewnętrznego podziału:

a/ ściśle określonej – obowiązujący podział terenu planistycznego na strefy o różnych zasadach zagospodarowania

b/ orientacyjnej – zalecany podział terenu planistycznego na strefy funkcjonalne, do uściślenia w projektach budowlanych;

17) wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy gruntu rodzimego, nieutwardzonego i niezabudowanego, przeznaczonego na zieleń oraz wodę powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni trawiastej tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki o podłożu zapewniającym im naturalną wegetację – w całkowitej powierzchni terenu;

18) wskaźniku powierzchni zabudowy – jest to 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;

19) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, w zakresie nie naruszającym ustaleń zmiany planu;

20) nieuciążliwym zagospodarowaniu – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną i usługową oraz przedsięwzięcia ustalone z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych i których oddziaływanie nie przekroczy granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny (tj. których eksploatacja nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych dla terenów o przeznaczeniu ustalonym w planie)

21) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

22) przepisach ustawy bez podania nazwy – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§4

TEREN PRZEDSTAWIONY NA ZAŁĄCZNIKU NR 1 DO NINIEJSZEJ UCHWAŁY, OZNACZONY SYMBOLEM 1 US, POŁOŻONY W FAJSŁAWICACH.

1. Zmiana dotyczy zmiany przeznaczenia terenów lub ich części oznaczonych w planie symbolami:

1/ 8 UK,U – przeznaczonego na lokalizację gminnego ośrodka kultury z usługami łączności, bytowymi i gastronomii,

2/ 9 UZ – przeznaczonego na rozbudowę ośrodka zdrowia, związaną z rozszerzeniem programu usług zdrowia,

3/ 5 ZI/KS – przeznaczonego na urządzenie zieleni izolacyjnej i lokalizację parkingów,

4/ 23 NU – przeznaczonego na składowanie odpadów (wiejski punkt gromadzenia odpadów),

5/ 6 AUC - przeznaczonego na skoncentrowane usługi administracji.

2. Przeznaczenie terenu

Teren objęty zmianą w granicach określonych na Załączniku Nr 1 w skali 1:1000, przeznacza się na **sport i rekreację**; dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji (miejsca postojowe) oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą terenu i terenów sąsiednich.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w strefach funkcjonalnych I-III:

1/ W strefie I

zabudowa terenu 1 budynkiem socjalno-sanitarnym,

2/ W strefie II

a. zagospodarowanie terenu na funkcje boiska sportowego i zespołu do gier i zabaw

b. dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń związanych z funkcją podstawową strefy

3/ W strefie III

urządzenie boisk i zieleni osłonowej; dopuszcza się lokalizację parkingów.

4. Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy w strefie I -

maksymalna wysokość budynku wymienionego w ust. 3 pkt 1 – II kondygnacje nadziemne, z warunkiem realizacji drugiej w poddaszu użytkowym – 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu.

5. Geometria dachu budynku projektowanego w strefie I:

1/ Pokrycie budynku dachem dwuspadowym lub czterospadowym, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° - 40°,

2/ Dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi.

6. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - nie może przekroczyć 5 % powierzchni terenu 1 US.

7. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni terenu 1US.

8. Linie zabudowy:

- 1/ Dopuszcza się usytuowanie budynku w strefie I bezpośrednio przy granicy z działką nr ewid. 2310 lub w zbliżeniu do granicy ww działki na min. odległość 1,5 m, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2/ Nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni istniejących ulic – zgodnie z Załącznikiem Nr 1.

9. Obsługa komunikacyjna:

- 1/ Drogą wewnętrzną od drogi dojazdowej do ośrodka zdrowia lub od drogi przy cmentarzu,
- 2/ W granicach działki należy zapewnić minimum 5 miejsc parkingowych/100 użytkowników.

10. Warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

- 1/ Zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków – w oparciu o zbiorowy system wod.-kan.,
- 2/ Pozostałe warunki obsługi infrastrukturalnej, zgodnie z warunkami technicznymi dysponentów poszczególnych sieci.

§5

TEREN PRZEDSTAWIONY NA ZAŁĄCZNIKU NR 2 DO NINIEJSZEJ UCHWAŁY, OZNACZONY SYMBOLEM 2 P, POŁOŻONY W FAJSŁAWICACH.

1. Zmiana dotyczy warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalonej Uchwałą Nr VI/26/2003 Rady Gminy Fajslawice z dnia 31 marca 2003 r., symbolem 5 PP.PS.

2. Przeznaczenie terenu

Teren objęty zmianą w granicach określonych na Załączniku Nr 2 w skali 1:1000, przeznacza się na **funkcje przemysłu (przetwórstwa rolno-spożywczego) i składów.**

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w strefach funkcjonalnych I-II:

- 1/ **W strefie I** – zieleni osłonowej i parkowania
 - a. urządzenie zieleni izolacyjnej - średniej
 - b. wydzielenie miejsc parkingowych w minimalnej ilości 1 miejsce /1 zatrudnionego,
- 2/ **W strefie II** – zabudowy produkcyjno-składowej
 - a. adaptacja istniejącej zabudowy produkcyjno-składowej
 - b. dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów w obrębie zbocza doliny rzeki Marianki i usytuowanie budynku przy północnej granicy działki nr ewid. 1658/16, z zastrzeżeniem zachowania przepisów szczególnych.

4. Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy -

w strefie II – I kondygnacja – nie może przekraczać wysokości budynku produkcyjno-usługowego istniejącego na działce nr ewid. 1658/14.

5. Geometria dachów budynków projektowanych w strefie II:

- 1/ Pokrycie budynku dachem dwuspadowym o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem minimum 9°,

2/ Pokrycie dachu o stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki zabudowy istniejącej.

6. Sposób zagospodarowania terenu i forma architektoniczna budynków projektowanych:

- 1/ Architektura jednorodna, o kolorystyce zgodnej z kolorystyką istniejących budynków,
- 2/ Kształtowanie zabudowy w sposób zapewniający zachowanie walorów krajobrazu i ekspozycji zespołu dworsko-parkowego, usytuowanego na działce nr ewid. 1659.

7. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35 % powierzchni terenu 2 P.

8. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni terenu 2 P.

9. Nieprzekraczalne linie zabudowy – określone na Załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

10. Obowiązuje uzgodnienie projektu budowlanego, na etapie koncepcyjnym z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

11. Warunki powiązań układu komunikacji wewnętrznej z układem zewnętrznym - włączenie wewnętrznego układu komunikacyjnego do ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego w planie i na Załączniku Nr 2 symbolem KDX obsługującego oczyszczalnię ścieków, istniejącą na działce nr ewid. 1658/16.

12. Warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

- 1/ Zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków – w oparciu o zbiorowy system wod.-kan.,
- 2/ Pozostałe warunki obsługi infrastrukturalnej, zgodnie z warunkami technicznymi dysponentów poszczególnych sieci.

§6

TEREN PRZEDSTAWIONY NA ZAŁĄCZNIKU NR 3 DO NINIEJSZEJ UCHWAŁY, OZNACZONY SYMBOLEM 3 P, POŁOŻONY W FAJSŁAWICACH.

1. Zmiana dotyczy zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w planie symbolem 4 ZI/U, przeznaczonego na zieleń izolacyjną, usługi komercyjne i związane z obsługą stawów rybnych lub związane z obsługą kąpieliska.

2. Przeznaczenie terenu

Teren objęty zmianą w granicach określonych na Załączniku Nr 3 w skali 1:1000, przeznaczają się na **funkcje produkcyjne, skupu i składów**.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania w strefach funkcjonalnych I i II :

1/ **W strefie I** – zabudowy produkcyjno-składowej

- a. adaptacja i przebudowa istniejącej zabudowy na funkcje skupu i składowania ziół lub jej rozbiórka w przypadku kolizji z projektowaną zabudową,
- b. lokalizacja nowej zabudowy – budynku wolnostojącego lub zespołu budynków przeznaczonych na potrzeby skupu, magazynowania i przetwórstwa ziół w liniach zabudowy

określonych w pkt 9, warunkowana podłączeniem budynków korzystających z wody do zbiorczej sieci wodociągowej,
c. urządzenie zieleni izolacyjnej przy granicy z terenami łąkowo-wodnymi w dolinie rzeki Krynica,

2/ W strefie II – zieleni izolacyjnej i obsługi komunikacji wewnętrznej

- a. urządzenie zieleni izolacyjnej przy granicy z terenami łąkowo-wodnymi w dolinie rzeki Krynica,
- b. zagospodarowanie obszaru wzdłuż granic cmentarza zielenią wysoką i średnią, dopuszcza się wydzielanie komunikacji wewnętrznej – dojazdów, placów, parkingów,
- c. w odległości 50 m od granic cmentarza zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych zakładu produkującego i przechowującego artykuły żywnościowe (składowania i przetwórstwa ziół),

4. Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy w strefie I – I kondygnacja – 9,0 m do kalenicy dachu lub najwyższego punktu dachu;

w przypadkach uwarunkowanych względami technologicznymi dopuszcza się budowę powiązane funkcjonalnie z obiektem o wysokości indywidualnie uzgodnionej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Geometria dachu budynków projektowanych w strefie I - pokrycie budynku dachem dwuspadowym o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 10°- 30°, dopuszcza się dachy płaskie.

6. Sposób zagospodarowania terenu i forma architektoniczna budynków projektowanych:

- 1/ Architektura jednorodna, o stonowanej kolorystyce, wyklucza się stosowanie sidingu itp. materiałów wykończeniowych ścian,
- 2/ Kształtowanie zabudowy w sposób zapewniający zachowanie walorów ustanowionego Uchwałą Nr XXV/120/96 Rady Gminy w Fajśławicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Marianki”.

7. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 7 % powierzchni terenu 3 P.

8. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni terenu 3 P.

9. Nieprzekraczalne linie zabudowy w strefie I:

- 1/ Od granic cmentarza parafialnego – 50,0 m,
- 2/ Od krawędzi jezdni drogi powiatowej w klasie Z, relacji Fajśławice – Oleśniki, oznaczonej na Załączniku Nr 3 symbolem KD(Z) – 40,0 m,
- 3/ Od terenu wód – wyznaczona na Załączniku Nr 3 do niniejszej uchwały.

10. Obsługa komunikacyjna:

- 1/ Droga wewnętrzną poprzez zjazd włączony do drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD(Z), w miejscu uzgodnionym przez zarządcę drogi,
- 2/ Wskaźnik miejsc parkingowych minimum 1 miejsce/1 zatrudnionego.

11. Warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

- 1/ Zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków – w oparciu o zbiorowy system wod.-kan.,

2/ Pozostałe warunki obsługi infrastrukturalnej, zgodnie z warunkami technicznymi dysponentów poszczególnych sieci.

§7

TEREN PRZEDSTAWIONY NA ZAŁĄCZNIKU NR 4 DO NINIEJSZEJ UCHWAŁY, OZNACZONY SYMBOLEM 1 MN,U, POŁOŻONY W WOLI IDZIKOWSKIEJ.

1. Zmiana planu dotyczy zmiany przeznaczenia terenów upraw polowych oznaczonych symbolami RP – wyłączonych z zabudowy i RPz – obszarów rolnych z zabudową kolonijną, rozproszoną.

2. Przeznaczenie terenu

Teren objęty zmianą w granicach określonych na Załączniku Nr 4 w skali 1:1000, przeznacza się na **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe.**

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1/ Zabudowa terenu budynkami jednorodzinnymi na działkach o minimalnej łącznej szerokości frontu 23,0 m, dopuszcza się zabudowę gospodarczą, garażową, towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej,

2/ Zabudowa działek wymienionych w pkt 1 budynkiem lub zespołem budynków usługowych z zastrzeżeniem warunków określonych w ust. 7 i 8; wyklucza się przedsięwzięcia dla których zgodnie z obowiązującymi przepisami jest obligatoryjne opracowanie raportu oddziaływania na środowisko,

3/ Zagospodarowanie części działki graniczącej z terenem RP zielenią średnią i wysoką.

4. Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:

1/ Mieszkaniowej jednorodzinnej – 9,0 m (II kondygnacje nadziemne, z których druga jest w poddaszu użytkowym);

obowiązuje ponadto warunek, że poziom podłogi parteru nie może przekraczać 1,0 m od poziomu terenu w obrysie ścian zewnętrznych,

2/ Gospodarczej, garażowej – 7,0 m,

3/ Usługowej – 9,0 m, dopuszcza się w przypadkach uwarunkowanych względami funkcjonalno-technologicznymi budynki o maksymalnej wysokości 11,0 m, pod warunkiem nasadzeń w ich otoczeniu zieleni wysokiej.

5. Geometria dachów budynków projektowanych:

1/ Wymienionych w ust. 4 pkt 1 i 2 - pokrycie dachami dwuspadowymi lub czterospadowymi, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°-45°,

2/ Wymienionych w ust. 4 pkt 3 – pokrycie dachem dwuspadowym lub czterospadowym o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 10°-30°, w przypadku budynków o wysokości powyżej 7,0 m dopuszcza się dachy płaskie.

6. Sposób zagospodarowania terenu i forma architektoniczna budynków projektowanych:

1/ Architektura jednorodna, o stonowanej kolorystyce, wyklucza się stosowanie sidingu itp. materiałów wykończeniowych ścian,

2/ Kształtowanie zabudowy w sposób zapewniający zachowanie walorów ustanowionego Uchwałą Nr XXV/120/96 Rady Gminy w Fajslawicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Marianki” oraz obszaru jego proponowanego powiększenia.

7. **Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy** – 40 % powierzchni działki budowlanej.
8. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – 30 % powierzchni działki budowlanej.
9. **Nieprzekraczalne linie zabudowy** od krawędzi jezdni drogi powiatowej relacji Fajstławice-Oleśniki:
 - 1/ Zabudowy mieszkaniowej – 30,0 m,
 - 2/ Zabudowy usługowej i gospodarczej – 20,0 m.
10. **Obsługa komunikacyjna:**
 - 1/ Poprzez zjazdy z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD(Z), w miejscu uzgodnionym przez zarządcę drogi,
 - 2/ Wskaźnik miejsc parkingowych minimum 1 miejsce/1 zatrudnionego.
11. **Warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:**
 - 1/ Zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków – w oparciu o zbiorowy system wod.-kan.; w etapie dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej,
 - 2/ Pozostałe warunki obsługi infrastrukturalnej, zgodnie z warunkami technicznymi dysponentów poszczególnych sieci.

§8

TEREN PRZEDSTAWIONY NA ZAŁĄCZNIKU NR 5 DO NINIEJSZEJ UCHWAŁY, OZNACZONY SYMBOLEM 2 MN,U, POŁOŻONY W WOLI IDZIKOWSKIEJ.

1. Zmiana planu dotyczy zmiany przeznaczenia terenu upraw polowych oznaczonego symbolem RP – wyłączonego z zabudowy.

2. Przeznaczenie terenu

Teren objęty zmianą w granicach określonych na Załączniku Nr 5 w skali 1:1000, przeznacza się na **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe, komercyjne**, dopuszcza się jako funkcję zamienną zabudowę zagrodową z usługami nieuciążliwymi.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1/ Dopuszcza się podział terenu na działki o minimalnej szerokości frontu 20,0 m,
- 2/ Zabudowa terenu maksimum trzema budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, dopuszcza się zabudowę gospodarczą, garażową, towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, z zastrzeżeniem ust. 7; dopuszcza się podział zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na Załączniku Nr 5,
- 3/ W granicach działki dopuszcza się zabudowę budynkiem lub zespołem budynków usługowych; wyklucza się przedsięwzięcia dla których zgodnie z obowiązującymi przepisami jest obligatoryjne opracowanie raportu oddziaływania na środowisko,
- 4/ Zagospodarowanie części działki graniczącej z terenem RP zielenią średnią i wysoką.

4. Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:

- 1/ Mieszkaniowej jednorodzinniej – 9,0 m (II kondygnacje nadziemne, z których druga jest w poddaszu użytkowym);
- obowiązuje ponadto warunek, że poziom podłogi parteru nie może przekraczać 1,0 m od poziomu terenu w obrysie ścian zewnętrznych,

2/ Gospodarczej, garażowej – 7,0 m,

3/ Usługowej – 9,0 m, dopuszcza się w przypadkach uwarunkowanych względami funkcjonalno-technologicznymi budynki o maksymalnej wysokości 11,0 m, pod warunkiem nasadzeń w ich otoczeniu zieleni wysokiej.

5. Geometria dachów budynków projektowanych:

1/ Wymienionych w ust. 4 pkt 1 i 2 - pokrycie dachami dwuspadowymi lub czterospadowymi, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°-45°,

2/ Wymienionych w ust. 4 pkt 3 – pokrycie dachem dwuspadowym lub czterospadowym o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 10°-30°, w przypadku budynków o wysokości powyżej 7,0 m dopuszcza się dachy płaskie.

6. Sposób zagospodarowania terenu i forma architektoniczna budynków projektowanych:

1/ Architektura jednorodna, o stonowanej kolorystyce, wyklucza się stosowanie sidingu itp. materiałów wykończeniowych ścian,

2/ Kształtowanie zabudowy w sposób zapewniający zachowanie walorów ustanowionego Uchwałą Nr XXV/120/96 Rady Gminy w Fajslawicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Marianki” oraz obszaru jego proponowanego powiększenia.

7. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40 % powierzchni działki.

8. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki.

9. Nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni drogi powiatowej relacji Fajslawice-Oleśniki:

1/ Zabudowy mieszkaniowej – 30,0 m,

2/ Zabudowy usługowej i gospodarczej – 20,0 m.

10. Obsługa komunikacyjna:

1/ Poprzez zjazdy z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD(Z), w miejscu uzgodnionym przez zarządcę drogi,

2/ Wskaźnik miejsc parkingowych minimum 1 miejsce/1 zatrudnionego.

11. Warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

1/ Zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków – w oparciu o zbiorowy system wod.-kan.; dopuszcza się w etapie indywidualne rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej,

2/ Pozostałe warunki obsługi infrastrukturalnej, zgodnie z warunkami technicznymi dysponentów poszczególnych sieci.

§9

TEREN PRZEDSTAWIONY NA ZAŁĄCZNIKU NR 6 DO NINIEJSZEJ UCHWAŁY, OZNACZONY SYMBOLEM 3 MN i RP, POŁOŻONY W WOLI IDZIKOWSKIEJ.

1. Zmiana planu dotyczy przekształcenia przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem Y 1P/RPO/PR przeznaczonego w planie na rozwój przedsiębiorczości – przemysłu przetwórczego, rzemiosła produkcyjnego i usług.

2. Przeznaczenie terenu

Teren objęty zmianą w granicach określonych na Załączniku Nr 6 w skali 1:1000, przeznacza się na **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz na uprawy polowe**.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1/ Zabudowa terenu 3 MN budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi; dopuszcza się zabudowę gospodarczą, garażową, usług nieuciążliwych, towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, z zastrzeżeniem ust. 7,
- 2/ Adaptacja dotychczasowego, rolniczego sposobu użytkowania terenu RP.

4. Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:

- 1/ Mieszkaniowej jednorodzinnej – 9,0 m (II kondygnacje nadziemne, z których druga jest w poddaszu użytkowym);
obowiązuje ponadto warunek, że poziom podłogi parteru nie może przekraczać 1,0 m od poziomu terenu w obrysie ścian zewnętrznych,
- 2/ Gospodarczej, garażowej, usługowej – 7,0 m.

5. Geometria dachów budynków projektowanych - pokrycie dachami dwuspadowymi lub czterospadowymi, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°-45°,

6. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20 % powierzchni działki w terenie 3 MN.

7. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki w terenie 3 MN.

8. Nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni drogi powiatowej relacji Fajslawice-Oleśniki:

- 1/ Zabudowy mieszkaniowej – 20,0 m,
- 2/ Zabudowy usługowej i gospodarczej – 12,0 m.

9. Obsługa komunikacyjna:

- 1/ Poprzez zjazdy z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD(Z), relacji Fajslawice – Oleśniki, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
- 2/ W granicach każdej działki obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego.

10. Warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

- 1/ Zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków – w oparciu o zbiorowy system wod.-kan.; dopuszcza się w etapie indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej,
- 2/ Pozostałe warunki obsługi infrastrukturalnej, zgodnie z warunkami technicznymi dysponentów poszczególnych sieci.

§10

TEREN PRZEDSTAWIONY NA ZAŁĄCZNIKU NR 7 DO NINIEJSZEJ UCHWAŁY, OZNACZONY SYMBOLEM 4 MN, POŁOŻONY W WOLI IDZIKOWSKIEJ.

1. Zmiana planu dotyczy przekształcenia przeznaczenia terenu upraw polowych, oznaczonego w planie symbolem RP oraz terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem MR.

2. Przeznaczenie terenu.

Teren objęty zmianą w granicach określonych na Załączniku Nr 7 w skali 1:1000, przeznacza się do scalenia i podziału na działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z zachowaniem przepisów szczególnych. Dopuszcza się lokalizację na wydzielonych działkach jednego budynku gospodarczego lub usługowego.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

Zabudowa terenu 4 MN budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi warunkowana przeprowadzeniem procedury scaleniowej i wydzielaniem:

1/ Dróg wewnętrznych, oznaczonych na Załączniku Nr 7 symbolami 1 KDW i 2 KDW o minimalnej szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających,

2/ Działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach:

a. szerokość frontu – minimum 16,0 m, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3e

b. powierzchnia – minimum 700,0 m²

c. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi powiatowej oznaczonej na Załączniku Nr 7 symbolem KD(Z) – 90° z tolerancją $\pm 5^\circ$,

3/ Dopuszcza się podział terenu i utworzenie dwóch rzędów działek pod warunkiem wydzielania drogi oznaczonej symbolem 3 KDW o minimalnej szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1/ Gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy:

a. jednorodzinnej

– II kondygnacje nadziemne – druga w poddaszu użytkowym

– maksymalna wysokość – 9,0 m

– poziom parteru nie może przekraczać 1,0 m od poziomu terenu w obrysie ścian zewnętrznych,

b. gospodarczej

– I kondygnacja nadziemna

– maksymalna wysokość – 7,0 m,

2/ Geometria dachów projektowanej zabudowy:

a. jednorodzinnej – dachy dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci 35°-45°

b. gospodarczej i usługowej – dachy dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci 20°-30°,

3/ Sposób zagospodarowania terenu i forma architektoniczna budynków projektowanych:

a. zabudowy jednorodzinnej – o jednorodnej architekturze i wzajemnie harmonizującej w zespole zabudowy kolorystyce ścian zewnętrznych oraz dachów budynków

b. wyklucza się stosowanie sidingu w wykończeniu ścian budynków

c. zakaz grodzenia betonowymi przesłami

d. nakaz sytuowania budynków gospodarczych i usługowych przy granicy działki (działek) sąsiedniej w powiązaniu z zabudową gospodarczą lub usługową na sąsiedniej działce

e. w przypadku podziału terenu na działki o minimalnej szerokości 16,0 m budynki jednorodzinne winny być sytuowane przy granicy i w powiązaniu z zabudową na sąsiedniej działce

f. na działkach o szerokości 17,0 – 20,0 m dopuszcza się zbliżenie budynku do granicy działki ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych, na minimalną odległość 1,5 m od granicy sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem pkt e oraz przepisów szczególnych,

4/ **Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy** – 20% powierzchni projektowanej działki budowlanej,

5/ **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – 50% powierzchni projektowanej działki budowlanej,

6/ **Linie zabudowy:**

a. obowiązująca od krawędzi jezdni drogi powiatowej relacji Fajslawice-Oleśniki, oznaczonej symbolem KD(Z) – 30,0 m

b. nieprzekraczalna od linii rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1-3 KDW – 4,0 m.

5. Obsługa komunikacyjna działek:

1/ Przyległych do drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD(Z) – poprzez zjazdy z ww drogi na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,

2/ Przyległych do dróg oznaczonych symbolami 1-3 KDW – poprzez zjazdy z ww dróg,

3/ Wskaźnik miejsc postojowych – minimum 1 miejsce/1 działkę.

6. Warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

1/ Zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków – w oparciu o zbiorowy system wod.-kan.; w etapie dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej,

2/ Pozostałe warunki obsługi infrastrukturalnej, zgodnie z warunkami technicznymi dysponentów poszczególnych sieci.

§11

TEREN PRZEDSTAWIONY NA ZAŁĄCZNIKU NR 8 DO NINIEJSZEJ UCHWAŁY, OZNACZONY SYMBOLEM 1 T, POŁOŻONY W SIEDLISKACH II.

1. Zmiana planu dotyczy przekształcenia terenu oznaczonego w planie symbolem RPz, przeznaczonego na cele rolne z adaptacją rozproszonej zabudowy.

2. Przeznaczenie terenu

Teren objęty zmianą w granicach określonych na Załączniku Nr 8 w skali 1:1000, przeznacza się na **usługi telekomunikacyjne** obejmujące budowę stacji bazowej telefonii komórkowej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1/ Usytuowanie stacji bazowej telefonii komórkowej z zachowaniem procedur określonych przepisami, w szczególności związanych z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko,

2/ **Maksymalna wysokość:**

a. wieży stacji bazowej – 70,0 m

b. budynku techniczno-socjalnego – I kondygnacja nadziemna – 5,0 m,

3/ **Geometria dachu budynku** wymienionego w ust. 3 pkt 2b – dach płaski lub o nachyleniu połąci 20°-30°, pulpitowy lub dwuspadowy,

4/ **Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy**- 50 % powierzchni terenu 1T,

5/ **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – 10 %,

6/ **Obsługa komunikacyjna** – zapewnienie dostępu do drogi publicznej (gminnej) oznaczonej na Załączniku Nr 8 symbolem KG(D), w znaczeniu przepisów szczególnych i zmiany planu,

7/ Warunki obsługi infrastrukturalnej:

- a. zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków – w oparciu o zbiorowy system wod.-kan.; w etapie dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej,
- b. pozostałe warunki obsługi infrastrukturalnej, zgodnie z warunkami technicznymi dysponentów poszczególnych sieci.

§12

TEREN PRZEDSTAWIONY NA ZAŁĄCZNIKU NR 9 DO NINIEJSZEJ UCHWAŁY, OZNACZONY SYMBOLEM 1 MN i RP, POŁOŻONY W KSAWERÓWCE.

1. Zmiana planu dotyczy przekształcenia przeznaczenia terenu upraw polowych z rozproszoną zabudową kolonijną do adaptacji, oznaczonego w planie symbolem RPz.

2. Przeznaczenie terenu

Teren objęty zmianą w granicach określonych na Załączniku Nr 9 w skali 1:1000, przeznacza się na **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz na uprawy polowe.**

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1/ Zabudowa terenu 1 MN maksymalnie dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- 2/ Dopuszcza się zabudowę gospodarczą, garażową, usługową w budynkach wolnostojących lub w powiązaniu z budynkiem mieszkalnym, zgodnie z przepisami i z zastrzeżeniem pkt 6,
- 4// **Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:**

a. mieszkaniowej jednorodzinnej – 9,0 m (II kondygnacje nadziemne, z których druga jest w poddaszu użytkowym);

obowiązuje ponadto warunek, że poziom podłogi parteru nie może przekraczać 1,0 m,

b. gospodarczej, garażowej, usługowej – 7,0 m,

5/ Geometria dachów budynków projektowanych:

a. wymienionych w ust. 3 pkt 4a – pokrycie dachami dwuspadowymi lub czterosпадowymi, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°-45°,

b. wymienionych w ust. 3 pkt 4b – pokrycie dachami dwuspadowymi lub czterosпадowymi o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 20°-35°,

6/ **Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy** - 20 % powierzchni działki,

7/ **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – 40 % powierzchni działki,

8/ **Nieprzekraczalna linia zabudowy** od krawędzi jezdni drogi powiatowej Karczew-Marysin, określona na Załączniku Nr 9.

4. Obsługa komunikacyjna:

1/ Poprzez zjazd do drogi powiatowej relacji Karczew-Marysin, oznaczonej na Załączniku Nr 9 symbolem KD(Z),

2/ W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe.

5. Warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

1/ Zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków – w oparciu o zbiorowy system wod.-kan.; dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej,

2/ Pozostałe warunki obsługi infrastrukturalnej, zgodnie z warunkami technicznymi dysponentów poszczególnych sieci.

TEREN PRZEDSTAWIONY NA ZAŁĄCZNIKU NR 10 DO NINIEJSZEJ UCHWAŁY, OZNACZONY SYMBOLEM 2 U,P, POŁOŻONY W KSAWERÓWCE.

1. Zmiana planu dotyczy przekształcenia przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MR, przeznaczonego w planie na zabudowę zagrodową.

2. Przeznaczenie terenu

Terren objęty zmianą w granicach określonych na Załączniku Nr 10 w skali 1:1000, przeznacza się na **zabudowę usługową komercyjną oraz składy i magazyny, bazy.**

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1/ Adaptacja zabudowy istniejących siedlisk rolnych na nieuciążliwe usługi komercyjne (handlu itp.), składy materiałów budowlanych, opału oraz bazy,

2/ Dopuszcza się rozbórkę budynków (lub ich części), istniejących w siedliskach oraz budowę nowych obiektów usługowych, składowych, magazynowych, gospodarczych i garażowych w granicach terenu 2 U,P; sytuowanie nowej zabudowy wskazane w południowej części terenu, w maksymalnym oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej,

3/ Obiekty usługowo-składowe wymienione w pkt 1 i 2 winny spełniać warunek nieuciążliwego zagospodarowania, w znaczeniu niniejszych zmian planu;

wyklucza się przedsięwzięcia dla których na podstawie obowiązujących przepisów jest obligatoryjne sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko,

4/ **Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy** – 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,

5/ **Geometria dachów budynków projektowanych** – dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci 15° – 30°; dopuszcza się dachy płaskie, pulpitowe,

6/ **Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy** - 40 % powierzchni terenu 2 U,P,

7/ **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** - 30 % powierzchni terenu 2U,P,

8/ **Nieprzekraczalna linia zabudowy** od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD(Z) – 12,0 m.

4. Obsługa komunikacyjna:

1/ Poprzez zjazd z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD(Z), na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,

2/ **Wskaźnik miejsc parkingowych** – w granicach terenu należy zapewnić minimum 1 miejsce/100 m² powierzchni usług oraz 1 miejsce/1 pracownika.

5. Warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

1/ Zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków – w oparciu o zbiorowy system wod.-kan.; w etapie dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej,

2/ Pozostałe warunki obsługi infrastrukturalnej, zgodnie z warunkami technicznymi dysponentów poszczególnych sieci.

TEREN PRZEDSTAWIONY NA ZAŁĄCZNIKU NR 11 DO NINIEJSZEJ UCHWAŁY, OZNACZONY SYMBOLEM 3 MN,U, POŁOŻONY W KSAWERÓWCE.

1. Zmiana planu dotyczy przekształcenia przeznaczenia terenów – oznaczonego symbolem MR, przeznaczonego na zabudowę zagrodową oraz oznaczonego symbolem RPz – obszaru rolnego z rozproszoną zabudową do adaptacji.

2. Przeznaczenie terenu

Teren objęty zmianą w granicach określonych na Załączniku Nr 11 w skali 1:1000, przeznaczają się na **zabudowę mieszkalno-usługową komercyjną**.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1/ Adaptacja części zabudowy istniejącego siedliska rolnego na nieuciążliwe usługi komercyjne (handlu itp.); dopuszcza się rozbudowę lub wymianę istniejącej zabudowy (rozbiórka i budowa nowych budynków w granicach istniejącego siedliska – I strefa) z dostosowaniem do podstawowych funkcji warunkowaną zachowaniem przepisów szczególnych,

2/ Zabudowa strefy II – budynkami usługowo-magazynowymi, urządzenie placów o utwardzonej nawierzchni,

3/ Budynki gospodarczo – usługowe mogą być sytuowane przy granicy sąsiedniej działki,

4/ Obiekty usługowe wymienione w pkt 1 i 2 winny spełniać warunek nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu niniejszych zmian planu; wyklucza się przedsięwzięcia dla których jest obligatoryjne w świetle obowiązujących przepisów sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko,

5/ Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:

a. w strefie I – nie może przekraczać maksymalnej wysokości budynków istniejących na sąsiednich działkach,

b. w strefie II – nie może przekroczyć 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,

6/ Geometria dachów budynków projektowanych – dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci 15° - 30°, dopuszcza się dachy płaskie, pulpitowe,

7/ Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40 % powierzchni terenu 3 MN,U,

8/ Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni terenu,

9/ Nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD(G) – 10,0 m.

4. Obsługa komunikacyjna:

1/ Poprzez zjazd z drogi powiatowej KD(G), na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,

2/ Wskaźnik miejsc parkingowych – w granicach terenu należy zapewnić minimum

1 miejsce/100 m² powierzchni usług oraz 1 miejsce/1 zatrudnionego.

5. Warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

1/ Zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków – w oparciu o zbiorowy system wod.-kan.; dopuszcza się w etapie indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej,

2/ Pozostałe warunki obsługi infrastrukturalnej, zgodnie z warunkami technicznymi dysponentów poszczególnych sieci.

TEREN PRZEDSTAWIONY NA ZAŁĄCZNIKU NR 12 DO NINIEJSZEJ UCHWAŁY, OZNACZONY SYMBOLAMI – 1 MN,U i 2 KDW, POŁOŻONY W BONIEWIE.

1. Zmiana planu dotyczy przekształcenia przeznaczenia terenu upraw polowych, wyłączonych z zabudowy, oznaczonych w planie symbolem RP.

2. Przeznaczenie terenu

Teren objęty zmianą w granicach określonych na Załączniku Nr 12 w skali 1:1000, przeznacza się w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

1 MN,U – na **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi komercyjne.**

2 KDW – na **drogę wewnętrzną.**

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

1/ Terenu oznaczonego symbolem 1 MN,U:

a. zabudowa terenu na funkcje zabudowy mieszkaniowej lub mieszkalno-usługowej warunkowana uzyskaniem zgody zarządcy drogi na zjazd z drogi krajowej nr 17 relacji Lublin-Zamość, oznaczonej symbolem KDK(GP) lub wydzieleniem drogi wewnętrznej wzdłuż północnej granicy działki nr ewid. 415 o minimalnej szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających oraz przyłączeniem do zbiorowego systemu wodociagowego,

b. dopuszcza się podział działek o nr ewid. 415, 416 i 418 w sposób określony orientacyjnie na Załączniku Nr 12, minimalna szerokość frontu działki (od drogi oznaczonej symbolem KDK(GP)) - 25,0 m,

c. zabudowa terenu maksymalnie siedmioma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi zlokalizowanymi w strefie I i II,

d. lokalizacja zabudowy usługowej, gospodarczej w strefie III,

2/ Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:

a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 8,0 m - II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym,

b. zabudowy usługowo-gospodarczej – 6,0 m – I kondygnacja nadziemna,

3/ Geometria dachów budynków projektowanych:

a. w zabudowie jednorodzinnej (strefa I i II) – dachy dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°-45°,

b. w zabudowie gospodarczo-usługowej (strefa III) – dachy dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 20°-40°,

4/ Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

na terenie 1 MN,U – 15 % powierzchni działki,

5/ Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

na terenie 1 MN,U – 50 % powierzchni działki,

6/ Nieprzekraczalne linie zabudowy:

a. od krawędzi jezdni drogi krajowej oznaczonej symbolem KDK(GP)

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 60,0 m,

- zabudowy usługowej i gospodarczej – 27,0 m,

b. od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 2 KDW – zgodnie z załącznikiem Nr 12.

4. Obsługa komunikacyjna terenu:

1/ drogą wewnętrzną towarzyszącą drodze krajowej nr 17, o minimalnej szerokości 6,0 m włączoną do drogi krajowej w miejscu wskazanym przez zarządcę drogi lub

2/ drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 2 KDW o minimalnej szerokości 8,0 m, wydzieloną z działki nr ewid. 415, włączoną przez zjazd do drogi gminnej oznaczonej w planie i na Załączniku Nr 12 symbolem KG(D).

5. Warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

1/ Zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków – w oparciu o zbiorowy system wod.-kan.; dopuszcza się w etapie indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej,

2/ Pozostałe warunki obsługi infrastrukturalnej, zgodnie z warunkami technicznymi dysponentów poszczególnych sieci,

3/ Zabudowa i zagospodarowanie terenu 1 MN,U (nasadzenia zieleni średniej i wysokiej) nie mogą kolidować z istniejącym uzbrojeniem (kabel światłowodowy).

§16

TEREN PRZEDSTAWIONY NA ZAŁĄCZNIKACH NR 13.1 – 13.12 DO NINIEJSZEJ UCHWAŁY, OZNACZONY SYMBOLEM KD(G) W OBREBIE DROGI POWIATOWEJ NR 3124L FAJSŁAWICE - KSAWEROWKA.

1. Zmiana planu dotyczy ustalenia parametrów dla przebudowanego odcinka drogi powiatowej nr 3124 L klasy G (główniej) – od drogi krajowej nr 17 do skrzyżowania z drogą powiatową Siedliska-Izdebn.

2. Dla odcinka drogi określonego na **Załącznikach Nr 13.1 – 13.12** w skali 1:2000 ustala się następujące parametry:

1/ Szerokość jezdni:

- a. minimalna – 6,0 m przy przebudowie w I etapie, w istniejącej, zwartej zabudowie,
- b. maksymalna – 8,0 m przy przebudowie polegającej na dostosowaniu drogi do warunków drogi głównej, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

2/ Szerokość w liniach rozgraniczających:

- a. minimalna – 13,5 m przy przebudowie w I etapie, w istniejącej, zwartej zabudowie
- b. maksymalna – 25,0 m, przy przebudowie polegającej na dostosowaniu drogi do parametrów drogi głównej,

3/ Obowiązuje ochrona zieleni parkowej w granicach zespołu dworsko-parkowego w Siedliskach, objętego wpisem do rejestru zabytków nr A/719.

Lokalizacja chodnika na odcinku przylegającym do parku lub poszerzenie jezdni i pasa drogowego nie może ulec przesunięciu w kierunku nasadzeń granicznych parku.

§17

TERENY PRZEDSTAWIONE NA ZAŁĄCZNIKACH DO NINIEJSZEJ UCHWAŁY:

NR 14.1 – OZNACZONY SYMBOLEM 1 RL

**NR 14.2 – OZNACZONY SYMBOLEM 2 RL,
POŁOŻONE W SUCHODOŁACH**

NR 14.3 – OZNACZONE SYMBOLEM 3 RL

**NR 14.4 – OZNACZONY SYMBOLEM 4 RL,
POŁOŻONE W SIEDLISKACH I**

NR 14.5 – OZNACZONY SYMBOLEM 5 RL, POŁOŻONY W MARYSINIE
NR 14.6 – OZNACZONY SYMBOLEM 6 RL, POŁOŻONY W BONIEWIE
NR 14.7 - OZNACZONY SYMBOLEM 6 RL, POŁOŻONY W BONIEWIE
NR 14.8 - OZNACZONY SYMBOLEM 7 RL, POŁOŻONY W
WOLI IDZIKOWSKIEJ

1. Zmiana planu dotyczy przekształcenia przeznaczenia terenów upraw polowych, oznaczonych symbolami RP, w obszarach sąsiadujących z zadrzewieniami, w suchych obniżeniach dolinnych, na kierunkach powiązań ekologicznych.

2. Przeznaczenie terenu

Tereny objęte zmianą w granicach określonych na **Załącznikach Nr 14.1 – 14.8** w skali 1:5000, przeznaczają się na zalesienie.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków zagospodarowania:

- 1/ Tworzenie lasów o składzie gatunkowym odpowiadającym siedliskom rodzimym,
- 2/ Umożliwienie wzrostu retencji wodnej,
- 3/ Zachowanie różnorodności i urozmaicenia przebiegu linii brzegowej oraz kształtowania bogatych przyrodniczo ekotonów,
- 4/ Nie zalesianie wrzosowisk, torfowisk, łąk, roślinności kserotermicznej, den suchych dolin,
- 5/ Nie zalesianie, ewentualnie wykorzystanie na cele szkółek leśnych, terenu w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych, o szerokości pasów dostosowanych do rodzaju linii,
- 6/ Nie zalesianie terenu strefy gazociągu wysokoprężnego DN 200 o szerokości 6,0 m, DN 500 o szerokości 10,0 m.

§18

Dla terenów planistycznych objętych niniejszym opracowaniem, ustala się następujące stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, będącej skutkiem uchwalenia zmiany planu:

- 1/ w wysokości 0% - dla terenu oznaczonego symbolem 1US, przedstawionego na Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2/ w wysokości 10% - dla terenu oznaczonego symbolem 2P, przedstawionego na Załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3/ w wysokości 20% - dla terenu oznaczonego symbolem 3P, przedstawionego na Załączniku Nr 3 do niniejszej uchwały,
- 4/ w wysokości 10% - dla terenu oznaczonego symbolem 1 MN,U, przedstawionego na Załączniku Nr 4 do niniejszej uchwały,
- 5/ w wysokości 10% - dla terenu oznaczonego symbolem 2 MN,U, przedstawionego na Załączniku Nr 5 do niniejszej uchwały,
- 6/ w wysokości 10% - dla terenu oznaczonego symbolem 3 MN, przedstawionego na Załączniku Nr 6 do niniejszej uchwały,
- 7/ w wysokości 10% - dla terenu oznaczonego symbolem 4 MN, przedstawionego na Załączniku Nr 7 do niniejszej uchwały,
- 8/ w wysokości 0% - dla terenu oznaczonego symbolem 1 T, przedstawionego na Załączniku Nr 8 do niniejszej uchwały,
- 9/ w wysokości 10% - dla terenu oznaczonego symbolem 1 MN, przedstawionego na Załączniku Nr 9 do niniejszej uchwały,

10/ w wysokości 20% - dla terenu oznaczonego symbolem 2 U,P, przedstawionego na Załączniku Nr 10 do niniejszej uchwały,
11/ w wysokości 10% - dla terenu oznaczonego symbolem 3 MN,U, przedstawionego na Załączniku Nr 11 do niniejszej uchwały,
12/ w wysokości 10% - dla terenów oznaczonych symbolami 1 MN,U; 2 KDW, przedstawionych na Załączniku Nr 12 do niniejszej uchwały,
13/ w wysokości 0% - dla terenu oznaczonego symbolem KD(G), przedstawionego na Załącznikach Nr 13.1 – 13.12 do niniejszej uchwały,
14/ w wysokości 0% - dla terenów oznaczonych symbolami 1 RL – 7 RL, przedstawionych na Załącznikach Nr 14.1-14.8 do niniejszej uchwały.

§19

Wykonanie uchwały powierza się wójtowi gminy Fajstławice.

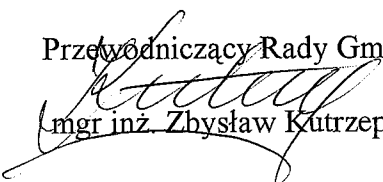
§20

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§21

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

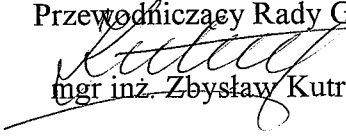

mgr inż. Zbysław Kutrzepa

ZAŁĄCZNIK NR 15
DO UCHWAŁY
NR XXXIX/141/2006
RADY GMINY FAJSŁAWICE
Z DNIA 30 LIPCA 2006 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego
wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Fajslawice

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Fajslawice, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 02.06.- 03.07.2006 r. w
wyznaczonym terminie – do 24 lipca 2006 r., nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

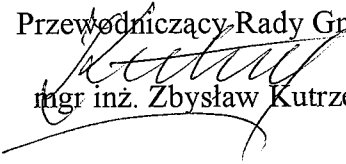

mgr inż. Zbysław Kutrzepa

ZAŁĄCZNIK NR 16
DO UCHWAŁY
NR XXXIX/141/2006
RADY GMINY FAJSŁAWICE
Z DNIA 30 LIPCA 2006 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Stosownie do wymogu określonego w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), stwierdzam że na obszarach objętych zmianą nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy


mgr inż. Zbysław Kutrzepa

UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Gminy Fajslawice w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice został opracowany z zachowaniem procedury określonej w art.17 i przepisów ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1587).

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu zostało poprzedzone oceną aktualności, obowiązujących na obszarze gminy, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, z uwzględnieniem wniosków w sprawie zmiany planu miejscowego. Uznanie ich za nieaktualne w części, której dotyczyły wnioski, spowodowało podjęcie działań, o których mowa w art. 27 ustawy – uchwały Rady Gminy Fajslawice o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego gminy Nr XXIV/87/2004 z dnia 7 grudnia 2004 r., Nr XXVIII/98/2005 z dnia 22.04.2005 r. a także w sprawie zmiany studium – uchwała Nr XXVIII/99/2005 z dnia 22 kwietnia 2005 r., w celu doprowadzenia zmian do wzajemnej zgodności.

Wnioskowane zmiany zgłaszane były przez Gminę Fajslawice (teren 1US w Fajslawicach), Zarząd Dróg Powiatowych w Krasnymstawie (przebudowa drogi powiatowej Fajslawice-Ksawerówka), przedsiębiorców i instytucje (tereny przetwórstwa rolno-spożywczego i składów - 2P i 3P w Fajslawicach, teren usług telekomunikacji – 1T w Siedliskach II). Pozostałe wnioski zostały zgłoszone przez indywidualnych inwestorów i dotyczyły wyznaczenia terenów mieszkalno-usługowych w Woli Idzikowskiej, Ksawerówce i Boniewie.

Wójt Gminy Fajslawice i indywidualni właściciele terenów rolnych nie użytkowanych obecnie rolniczo wnioskowali o zmianę terenów przewidzianych do zalesienia w Suchodołach, Siedliskach I, Marysinie, Boniewie, Woli Idzikowskiej, na gruntach poeksploatacyjnych, o gorszych klasach bonitacyjnych lub położonych na terenach o dużych spadkach i stanowiących powiązania przyrodnicze.

Projektowane zmiany umożliwią realizację zarówno celów publicznych (sportu i rekreacji, telekomunikacji, komunikacji), aktualnych zamierzeń inwestycyjnych przedsiębiorców, związanych ze specjalistycznym profilem gospodarki rolnej gminy – uprawa ziół, ich składowanie i przetwórstwo. Regulują ponadto warunki zabudowy na terenie przewidzianym do scaleń i podziałów oraz na nowych terenach budowlanych, wyznaczonych w sąsiedztwie istniejących i wyznaczonych w planie miejscowym.

Zmiany nie dotyczą terenów objętych ochroną przyrodniczą lub konserwatorską.

Istniejące i projektowane warunki obsługi infrastruktury nie spowodują konieczności realizacji infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy.

Zmiana planu jest uzasadniona ze względów funkcjonalnych i społecznych, zapewnia wymogi ładu przestrzennego, ochrony środowiska i krajobrazu. Umożliwi uzyskanie wpływów do budżetu gminy z podatków od nieruchomości.