

UCHWAŁA NR XXVIII/180/05
R a d y G m i n y
w F i r l e j u
z dnia 30 września 2005 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Firlej**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art.20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27. 03. 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 z r. 2003, poz.717) po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Firlej, Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1.

1. Wprowadza się zmianę w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Firlej przyjętym na mocy Uchwały Nr XXXVIII/257/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 18 czerwca 2002 r. – w części dotyczącej obszaru objętego działkami o numerach ewidencyjnych 538/1 i 538/2, położonych w granicach miejscowości Łukuwiec gmina Firlej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 2 niniejszej uchwały.
2. Część graficzną dotyczącą zmiany, o której mowa w ust.1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ustalenia planu

Celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Firlej dla obszaru jak w § 1 jest ustalenie nowych funkcji i sposobu użytkowania części terenów z użytkowania RP – uprawy polowe na KD-U – obsługa komunikacji samochodowej – miejsce obsługi podróźnych (MOP).

Dla terenu opracowanej zmiany nadaje się oznaczenie **1 KD-U**

1. Obszar opracowania przeznacza się pod funkcje usługowe, mieszkaniowe (hotel/motel), komunikację zapewniającą dostęp do poszczególnych stref różnego użytkowania oraz zieleń urządzoną (rekreacyjną, izolacyjną) i leśną.
2. Tereny stref o różnym użytkowaniu oznacza się symbolami:
 - KD-U SP** – stacja paliw – w I etapie realizacji jako stacja paliw gazowych,
 - KD-U M/UG** – hotel/motel oraz usługi gastronomii,
 - KD-U P** – parkingi,
 - KD-U ZP** – zieleń rekreacyjna,
 - KD-U ZI** – zieleń izolacyjna
 - ZL** – las – tereny dolesiane

1. Dla terenu planowanych usług obsługi komunikacji – oznaczonego w projekcie planu symbolami:

1.KD-U

plan ustala:

1.1. Przeznaczenie terenu:

tereny usług – obsługa komunikacji: Miejsce Obsługi Podróżnych II o funkcji wypoczynkowo - usługowej

1.2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dostępność komunikacyjna terenów – przez pasy włączeniowe i wyłączeniowe od drogi krajowej nr 19 głównej ruchu przyspieszonego KD-GP/K (docelowo dwujezdniowa ekspresowa klasy S);
- b) linia rozgraniczająca teren projektowanego MOP II i drogi krajowej nr 19 znajduje się w odległości 28,0 m od osi istniejącej jezdni, przy projektowanej szerokości pasa drogowego 70,0 m
- c) nakaz kształtowania układu zabudowy z zachowaniem wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wynosi ona 55,0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 19 (83,0 m od osi tejże drogi) do projektowanego obiektu stacji paliw;
- d) dopuszczenie wprowadzenia funkcji: stacji paliw z obiektem usługowym i wbudowanymi urządzeniami sanitarnymi i ew. małą gastronomią, mieszkalnictwa zbiorowego (hotel/motel), usług handlu, gastronomii, informacji turystycznej, rzemiosła nieuciążliwego w tym stanowiska obsługi pojazdów oraz innych usług z wykluczeniem działalności uciążliwej (zgodnie z obowiązującym aktualnie Rozporządzeniem Ministra TiGM z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. u. nr 43 poz.430) a także innymi obowiązującymi aktami prawnymi (w przypadku zmiany w/w rozporządzenia).
- e) zakaz budowy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- f) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zapewniających użytkowanie obiektu;
- g) nakaz zapewnienia w obrębie działki (pozostającej w dyspozycji 1 podmiotu) miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania tej działki.

1.3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) Obowiązują zasady ochrony środowiska przyrodniczego zawarte w § 6 obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Firlej, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/257/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 18 czerwca 2002 r.
- b) nakaz zachowania i uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej;
- c) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 20% terenu działki;
- d) nakaz urządzenia pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż zewnętrznych granic terenu;
- e) nakaz zalesienia części terenu poza zainwestowaniem funkcją miejsca obsługi podróżnych;
- f) zakazuje się lokalizowania obiektów o uciążliwości wykraczającej poza granice władania dysponentów tych obiektów;
- g) stosowanie w ramach gospodarki cieplnej paliw o najmniejszej emisji pyłów i gazów dla eliminowania zanieczyszczeń powietrza;

1.4. Zasady ochrony środowiska kulturowego – w tym szczególnie potencjalnych stanowisk archeologicznych:

Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne na terenie objętym niniejszą zmianą planu – w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Wójta Gminy lub Starostę właściwego powiatu i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie. Jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć – do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

1.5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) nakaz utrzymania stonowanej kolorystyki elewacji obiektów kubaturowych;
- b) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie odcinków dróg wewnętrznych oraz zabudowy;
- c) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie odcinków dróg wewnętrznych;
- d) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych
- e) dopuszcza się sytuowania tablic reklamowych naściennych na wysokości nie przekraczającej poziom stropu I kondygnacji lub wolnostojących o wysokości max 4,0 m.

1.6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref o różnym użytkowaniu

Dla strefy KD-U SP – stacja paliw _____ pow. ca 0,50 ha:

- a) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy: 55,0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 19 – wrysowane w rysunku planu;
- b) Nakaz utrzymania wskaźnika zabudowy max. do 0,05
- c) Nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na min. 20%;
- d) Nakaz kształtowania formy architektonicznej i gabarytów zabudowy:
 - ograniczenie ilości kondygnacji obiektów usługowych – do I kondygnacji naziemnej;
 - wysokości elewacji do gzymsu do 4,5 m ponad średni poziom terenu w linii elewacji frontowej;
 - długość elewacji frontowej obiektu usługowego – max. 20 m
 - dopuszcza się – w zależności od przyjętej formy architektonicznej budynku wprowadzenie dachów płaskich lub dwu- bądź wielospadowych o nachyleniu połaci symetrycznych max. do 40°.

Dla strefy KD-U M/UG – zespół hotelowo – usługowy _____ pow. ca 0,40 ha:

- a) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy: 50,0 m od linii rozgraniczającej terenu planowanego dolesienia – wrysowane w rysunku planu;
- b) Nakaz utrzymania wskaźnika zabudowy max. do 0,30;
- c) Nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na min. 20%;
- d) Nakaz kształtowania formy architektonicznej i gabarytów zabudowy:
 - ograniczenie ilości kondygnacji obiektu hotelowego – do II kondygnacji naziemnych;
 - dopuszcza się wykorzystanie kondygnacji podziemnej dla celów usługowych,
 - wysokości elewacji do gzymsu do 8,0 m ponad średni poziom terenu w linii elewacji frontowej;
 - długość elewacji frontowej obiektu hotelowego – max. 60 m;

- dopuszcza się – w zależności od przyjętej formy architektonicznej budynku wprowadzenie dachów płaskich lub dwu- bądź wielospadowych o nachyleniu połaci symetrycznych max. do 40°;
 - dopuszcza się lokalizację tarasów otwartych lub częściowo zadaszonych przy części usług gastronomicznych.
- e) Dopuszcza się zlokalizowanie w strefie zespołu hotelowego obiektu techniczno – usługowego (np. automatyczna myjnia samochodów, przeglądy samochodów lub t. p.).

Dla strefy KD-U P – parkingi pow. ca 0,40 ha

- a) Obowiązuje forma parkingu z zielenią wysoką (drzewami) pomiędzy pasami stanowisk postojowych;
- b) Nakaz urządzenia nawierzchni ażurowej miejsc postojowych z możliwością przerośnięcia jej trawą;
- c) Zakaz stosowania na terenie parkingu ogrodzeń, wiat, zadaszeń lub t.p.

Dla strefy KD-U ZP – zieleń rekreacyjna pow. ca 0,60 ha

- a) Nakaz zaprojektowania urządzenia rekreacyjnego terenu zielonego z możliwością wprowadzenia rekreacji czynnej (boiska do małych gier ew. basen wodny);
- b) nakaz zaprojektowania i stosowania detalu urbanistycznego (ławki i siedziska, murki, kwietniki i inne elementy małej architektury);
- c) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;

Dla strefy KD-U ZI – zieleń izolacyjna pow. ca 0,74 ha

- a) Nakaz urządzenia pasów zieleni wysokiej (drzewa) i średniowysokiej (krzewy) o szerokości: po min. 10,0 m wzdłuż granic prostopadłych do drogi krajowej nr 19 na długości do terenu zieleni rekreacyjnej oraz min. 40,0 m wzdłuż pasa przy drodze krajowej nr 19.

Dla strefy ZL – dolesienie pow. ca 2,04 ha

- a) Zasady gospodarowania na terenach leśnych – wg uproszczonego planu urządzenia lasu.

1.7. Zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną

- a) Zasady uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z § 8 obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Firlej, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/257/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 18 czerwca 2002 r.:
 - zaopatrzenie w wodę – z lokalnego ujęcia wód podziemnych (§ 8 punkt 1c),
 - odprowadzenie i oczyszczenie ścieków – jak dla małych zakładów (§ 8 punkt 2. b 2);
 - zaopatrzenie w ciepło – z lokalnego źródła ciepła na bazie paliw niskoemisyjnych przy niezbędnej racjonalizacji systemu grzewczego;
 - elektroenergetyka – z istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych SN i NN – na warunkach opracowanych przez zarządzających siecią z uwzględnieniem rachunku ekonomicznego przy częściowym pokryciu kosztów inwestycji elektroenergetycznych przez podmiot przyłączany;
 - nieczystości stałe – składowane w szczelnych pojemnikach lub kontenerach i wywożone na wysypisko gminne;

1.8. Zasady realizacji obsługi komunikacyjnej:

- a) Obsługa komunikacyjna projektowanego obszaru – za pośrednictwem zjazdów wyposażonych w pełne pasy wyłączenia i włączenia do ruchu – o parametrach zgodnie z obowiązującym aktualnie Rozporządzeniem Ministra TiGM z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. u. nr 43 poz.430) a także innymi obowiązującymi aktami prawnymi (w przypadku zmiany w/w rozporządzenia).
- b) Projektowane zjazdy stanowiąc będą I etap realizacji – jako rozwiązanie tymczasowe. Po dostosowaniu drogi nr 19 do parametrów drogi ekspresowej, MOP obsługiwać będzie tylko kierunek Lubartów – Kock.
- c) Urząd Gminy przed wydaniem decyzji administracyjnej ma obowiązek uzgodnić z GDDKiA Oddział w Lublinie wszelkie sprawy obejmujące zasady:
 - podziału lub scaleń gruntu,
 - realizacji inwestycji będącej przedmiotem postępowania administracyjnego, w tym: obiektów kubaturowych, obiektów i urządzeń komunikacji oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu na terenach sąsiadujących z drogami krajowymi, w liniach rozgraniczających dróg krajowych w zakresie obejmującym:
 - lokalizację obiektów i urządzeń przeznaczonych dla obsługi ruchu drogowego lub podróźnych,
 - warunki obsługi komunikacyjnej inwestycji (terenu) w tym możliwości realizacji nowego włączenia do drogi krajowej;
 - wpływ inwestycji na stosunki wodne w tym rejonie ze szczególnym uwzględnieniem warunków odwodnienia pasa drogowego.
- d) Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przedłożyć koncepcję obsługi komunikacyjnej MOP i wystąpić do Oddziału GDDKiA w Lublinie o wydanie zgody na lokalizację zjazdów z pasami wyłączenia i włączenia.

§ 3.

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych zmianą planu określa się w wysokości %.

§ 4.

W obszarze objętym zmianą planu tracą moc ustalenia szczegółowe Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Firlej, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/257/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 18 czerwca 2002 r. – dla terenu oznaczonego symbolem RP – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 6.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Przewodniczący
Rady Gminy Firlej
mgr inż. Grzegorz Grądek