

**Uchwała Nr XV/79/2015
Rady Gminy Firlej
z dnia 14 grudnia 2015 r.**

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 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199, z późn. zm.) oraz uchwały Nr VII/37/15 Rady Gminy Firlej z dnia 7 maja 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Firlej, Rada Gminy Firlej uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Firlej, wymieniony w § 2 niniejszej uchwały, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, uchwalonego uchwałą Nr XIV/62/12 Rady Gminy Firlej z dnia 27 marca 2012r. z późniejszymi zmianami - uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Firlej, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/257/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 18 czerwca 2002r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 86, poz. 1841 z dnia 9 sierpnia 2002r.), z późniejszymi zmianami.

§ 2. 1. Zmianę planu stanowią:

- 1) Ustalenia będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) Rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, na którym wyznaczono granice obszaru objętego zmianą planu.
2. Załącznik graficzny przedstawiający teren planistyczny, objęty 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 Firlej – stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
4. 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 3 do niniejszej uchwały.
5. Przedmiot zmiany planu stanowią zagadnienia określone w przepisach art. 15 ust. 2 oraz wybrane zagadnienia art. 15 ust 3 pkt 8 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy gospodarczo-garażowej,
- 5) symbole cyfrowe i literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów,
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Wskazuje się na rysunku zmiany planu granice terenów ustalone na podstawie przepisów odrębnych, wymagające szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu :

- 1) obszaru objętego ochroną planistyczną zabytków archeologicznych,
- 2) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Oznaczenia literowe i graficzne, stosowane na rysunku zmiany planu, poza granicami terenu objętego zmianą planu, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, obowiązują łącznie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu planistycznego.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5. 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 2002r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 86, poz. 1841 z dnia 9 sierpnia 2002r., z późniejszymi zmianami.
- 2) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć część tekstową i graficzną zmiany planu, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 3) **załączniku graficznym** - należy przez to rozumieć rysunek, o którym w § 3 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 4) **terenie planistycznym (terenie)** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym (lub literowymi) i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub symbolem literowym, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu i oznaczone symbolem literowym (literowymi), które winno przeważać na terenie planistycznym;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu, dotyczących terenu

planistycznego, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe z zastrzeżeniem, że zagospodarowanie związane z funkcją dopuszczalną, będzie stanowić mniej niż 40% powierzchni terenu planistycznego lub mniej niż 40% powierzchni całkowitej sytuowanych na nim budynków oraz, że funkcja dopuszczalna nie wykluczy zagospodarowania terenu, zgodnie z funkcją podstawową, ustaloną zmianą planu;

- 7) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, stosownie do ustaleń szczegółowych, dotyczących terenu planistycznego;
- 8) **działce budowlanej** (istniejącej lub powstałej w wyniku podziału geodezyjnego) - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu (w granicach wyznaczonego terenu planistycznego), której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 9) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii dróg - krajowej, wojewódzkiej, powiatowej lub gminnej, wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
- 10) **drodze niepublicznej (wewnętrznej)** - należy przez to rozumieć drogę nie zaliczoną do dróg publicznych, stanowiącą teren komunikacji samochodowej, z dopuszczeniem komunikacji pieszej;
- 11) **dostępie działki budowlanej do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi (poprzez zjazd) albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 12) **dostępie działki budowlanej do drogi wewnętrznej** - należy przez to rozumieć dostęp terenu planistycznego do obsługującej go drogi, nie zaliczanej do dróg publicznych, poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 13) **dachu wielospadowym** - należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy – o dwu - i większej liczbie głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° – 45°, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 14) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 15) **obsłudze komunikacji** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu planistycznego, służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej (drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, piesze, drogi pożarowe, place, parkingi, garaże), z wykluczeniem obiektów usług komunikacji (stacji paliw, zakładów obsługi, naprawy i remontu środków transportu, myjni samochodowych);

- 16) **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, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych;
- 17) **kondygnacji** - należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia;
- 18) **kondygnacji nadziemnej** – należy przez to rozumieć każdą kondygnację nie będącą kondygnacją podziemną;
- 19) **kondygnacji podziemnej** – należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;
- 20) **poddaszu użytkowym** -należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 21) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku;
- 22) **geometrii dachu** – należy przez to rozumieć określony w ustaleniach zmiany planu kąt nachylenia głównych połaci dachowych (nie dotyczy nachylenia połaci dachów ganków, werand, lukarn, itp.);
- 23) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku oraz innych obiektów budowlanych, stosownie do ustaleń planu, od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej drogi obsługującej teren, na którym jest planowane jego usytuowanie lub innych linii ustalonych zmianą planu; nie dotyczy okapów, gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, wykuszy i logii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m od elewacji budynku;
- 24) **linii rozgraniczającej teren** – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem literowym lub cyfrowym i literowym, wyznaczające granice ewentualnego podziału geodezyjnego;

- 25) **wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu z nawierzchnią ziemną, urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie - do powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej, w granicach terenu planistycznego, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;
- 26) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – jest to udział procentowy sumy powierzchni zabudowy budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu, do powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej w granicach terenu planistycznego, 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 (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo;
- 27) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów, urządzeń i obiektów wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;
- 28) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż powołana w pkt 29, wraz z aktami wykonawczymi;
- 29) **przepisach ustawy** bez podania nazwy – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199, z późniejszymi zmianami);
- 30) Pojęcia nie zdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Nakaz kształtowania zabudowy w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu, z uwzględnieniem sposobu zagospodarowania sąsiednich terenów, z zachowaniem ustalonych zmianą planu warunków, dotyczących maksymalnej wysokości, kolorystyki budynków, geometrii dachów.

2. Zakaz lokalizacji budowli stanowiących negatywne dominanty w krajobrazie, a w szczególności zakaz sytuowania budowli o wysokości równej i wyższej niż 50,0 m n.p. terenu. Zakaz ten, nie dotyczy wież telefonii komórkowej, realizowanych na podstawie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, że planowane obiekty o wysokości równej lub wyższej niż 50,0m nad poziomem terenu, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. Nakaz dostosowania architektury budynków do otaczającego krajobrazu, w szczególności poprzez:
 - 1) stosowanie dla 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) i dachów budynków (brąz, grafit, czern, zieleń, stonowane odcienie czerwieni), wyklucza się kolory agresywne lub dominujące w krajobrazie.
4. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizacja obiektów tymczasowych jest możliwa jedynie w obrębie działki budowlanej, na której jest realizowana inwestycja docelowa, w czasie realizacji inwestycji.
5. Obowiązuje ograniczenie lokalizacji reklam i nośników reklam:
 - 1) na obszarze objętym zmianą planu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dopuszcza się umieszczanie reklam, znaków informacyjno-plastycznych na elewacjach budynków i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub znaku nie przekroczy 1,5 m²;
 - 2) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) jako wolnostojących tablic,
 - b) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - c) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (jak latarnie, słupy linii elektroenergetycznych, transformatory itp.),
 - 3) ustalenia pkt 1-2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej i znaków drogowych, sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zasady lokalizacji ogrodzeń od strony ogólnodostępnych dróg:
 - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych, o wysokości wyższej niż 1,6 m,
 - b) trwałe ogrodzenia powinny być sytuowane poza terenem ograniczonym liniami rozgraniczającymi dróg, w minimalnej odległości wyznaczonej przez linie rozgraniczające drogę publiczną lub ogólnodostępną drogę wewnętrzną; dopuszcza się miejscowe wycofanie linii grodzienia w celu ominięcia istniejących elementów zagospodarowania (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, kapliczek itp.) oraz w miejscu sytuowania bram wjazdowych,
 - c) brama wjazdowa przy drodze o szerokości poniżej 10,0 m w liniach rozgraniczających musi zostać cofnięta o min. 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w zmianie planu,
 - d) ogrodzenia powinny być ażurowe, dopuszcza się na odcinkach ogrodzenia pełne oraz stosowanie cokołów.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7.1. Teren planistyczny określony na załączniku nr 1, położony jest poza granicami obszarów objętych ochroną przyrodniczą na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013r. poz. 627, z późn. zm.).

2. Obowiązuje zakaz działalności i zagospodarowania wpływającego negatywnie na walory przyrodniczo-krajobrazowe terenu objętego zmianą planu i terenów sąsiednich.

3. Obowiązuje zabezpieczenie środowiska wodnego przed ewentualnymi zanieczyszczeniami na etapie prowadzenia prac budowlanych i po zakończeniu realizacji inwestycji, w szczególności urządzenie nawierzchni placów, dojazdów w sposób wykluczający zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych.

4. Obowiązuje przywrócenie terenu do stanu nie utrudniającego ochrony przed powodzią, poprzez usunięcie nadkładu ziemi, powstałego w wyniku prac budowlanych, poza obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8.1. Obowiązuje ochrona zasobów krajobrazu kulturowego gminy i jej zabytków, tworzących tożsamość kulturową i uwarunkowania dla kształtowania zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

1) Ochronie planistycznej podlegają zabytki archeologiczne - tereny koncentracji stanowisk archeologicznych, wyznaczone na rysunku zmiany planu (na obszarze oznaczonym symbolem 1MN);

2) Obowiązują następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

a) prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonego stanowiska archeologicznego wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych duże zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania – wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji,

b) w przypadku ujawnienia podczas pozostałych, nie nadzorowanych prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego (np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych, kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych, wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałością pochówków, itp.) osoby prowadzące roboty, obowiązane są wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki, a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9.1. Tereny objęte zmianą planu, nie są położone w obszarze przestrzeni publicznej lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie, zatem nie ustala się żadnych warunków dotyczących kształtowania przestrzeni publicznej.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10.1. Dla terenu objętego zmianą planu ustala się:

- 1) parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej i nieprzekraczalne linie zabudowy gospodarczo-garażowej od drogi wewnętrznej,
- 2) liczbę miejsc do parkowania.

Ustalenia dla terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

§ 11.1. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują tereny górnicze, oraz obszary osuwania się mas ziemnych natomiast, na terenie oznaczonym symbolem 2R-ZZ, występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują warunki i zasady zagospodarowania, określone przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz. 469):

- Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych,
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód, a także utrzymaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczeniem szlaku turystycznego, pieszego lub rowerowego;
- 4) ponadto obowiązują zakazy lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

2. Do terenu objętego zmianą planu należy zapewnić:

- 1) dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

3. Obowiązuje ochrona przed hałasem, określona przez dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych dla terenów przeznaczonych zmianą planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną symbolem MN.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu.

§ 12.1. Na terenie objętym zmianą planu, nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości oraz przeprowadzenia stosownej procedury, określonej w przepisach odrębnych.

Ogólne zasady dotyczące realizacji infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się, że docelowo teren objęty zmianą planu, będzie obsługiwany ze zbiorczej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, przy czym do czasu ich realizacji oraz w przypadkach uzasadnionych warunkami technicznymi, dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań, uwzględniających wymogi przepisów odrębnych, w tym szczelnego szamba przydomowego i indywidualnego ujęcia wody.

2. Dopuszcza się możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w pasie drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem KDW.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14.1. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie w oparciu o istniejące drogi publiczne i drogę wewnętrzną.

2. Na obszarze objętym zmianą planu, obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę - zasilanie w wodę z istniejącego i projektowanego wodociągu, o parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z wykorzystaniem istniejących odwiertów studziennych lub budowę indywidualnych ujęć wody;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych:

a) docelowo, odprowadzenie ścieków systemami kanalizacji do projektowanych na terenie gminy oczyszczalni ścieków,

b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi; do czasu objęcia obszaru siecią kanalizacyjną dopuszcza się realizację bezodpływowego zbiornika na nieczystości z warunkami jego lokalizacji:

- z wykluczeniem sytuowania na terenie oznaczonym symbolem 2R-ZZ, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

- sytuowania zbiornika na nieczystości w sposób umożliwiający docelowe przyłączenie do sieci kanalizacyjnej,

- wykonanie zbiornika jako szczelnego i bezodpływowego, z materiałów posiadających stosowne atesty i spełniających wymagane normy

- wyniesienie pokrywy zbiornika na ścieki ponad rzędną wody 1% rz. Wieprz, do min. 0,15 m nad poziom terenu

c) jakość odprowadzonych ścieków powinna spełniać warunki przepisów szczególnych w sprawie wprowadzenia ścieków do wód i do ziemi;

3) w zakresie zaopatrzenia w gaz - zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny w ramach rozbudowy istniejącego systemu średnioprężnego;

4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł opalanych paliwami niskoemisyjnymi;

5) w zakresie gospodarki odpadami - postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) - zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, średniego napięcia oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- b) dopuszcza się możliwość wydzielenia nowego terenu pod realizację stacji transformatorowej 15/05 kV (wraz z liniami SN i Nn), których nie uwzględniono na rysunku zmiany planu, jeżeli uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy, typ i moc stacji - zgodnie z warunkami określonymi przez dysponenta sieci,
- c) dopuszcza się realizację i przebudowę linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym lub doziemnym – kablowym,
- d) dla linii niskiego napięcia wymaga się zachowania odległości, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- e) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz złączy kablowych, pas ochronny winien być o szerokości min. 1 m, w pasach tych nie wolno sadzić drzew i krzewów oraz składować wszelkich materiałów;

7) w zakresie telekomunikacji:

- a) ustala się obsługę z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
- b) dla istniejącej sieci dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych w formie naziemnych obiektów kubaturowych;

8) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się liczbę miejsc do parkowania - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny (razem z miejscem garażowym).

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15. 1. Na terenie przeznaczonym w zmianie planu do nowej funkcji, dopuszcza się do czasu realizacji tej funkcji, dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu, jeśli nie utrudni to ochrony przed powodzią.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16.1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na uprawy polowe (oznaczonych symbolem RP) i z terenów przeznaczonych na łąki i pastwiska (oznaczonych symbolem RZ) – **terenu planistycznego, położonego w obrębie Bykowszczyzna, oznaczonego symbolami: 1MN; 2R-ZZ; KDW; KDD - na załączniku Nr 1.**

2. Przeznaczenie terenów:

1) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1MN**:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- b) przeznaczenie dopuszczalne:
- infrastruktura techniczna,
- obsługa komunikacji;

2) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **2R-ZZ** - teren rolny w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią

- a) przeznaczenie podstawowe:
- teren użytków zielonych
- zieleń urządzonej (niska)

- b) przeznaczenie dopuszczalne:
- obiekty małej architektury
- infrastruktura techniczna;

3) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDW**:

- a) przeznaczenie podstawowe - teren komunikacji - droga wewnętrzna
b) przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna;

4) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDD**:

- a) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna
b) przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna;

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

- 1) Zabudowa działki budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, dopuszcza się lokalizację garażu – wbudowanego, dobudowanego do budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego lub gospodarczo - garażowego, wolnostojącego, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów odrębnych;

2) Maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 10,0 m, z warunkiem wyniesienia rzędnej poziomu posadzki parteru do rzędnej 134,90 m n.p.m.; II kondygnacje nadziemne, wyklucza się realizację kondygnacji podziemnej – podpiwniczenia,
b) budynku garażowego, gospodarczego – do 7,0 m, I kondygnacja nadziemna;

3) Geometria dachów:

- a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 25°- 45°,
b) budynku garażowego, gospodarczego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 40°;

4) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20% powierzchni terenu 1MN;

5) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni terenu 1MN;

6) Nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW:

- a) dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi - 15,0 m,
b) dla budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi - 6,0 m;

7) Obsługa komunikacyjna terenu planistycznego – drogą wewnętrzną, oznaczonej symbolem KDW, włączoną do drogi publicznej, gminnej nr 103305L, oznaczonej symbolem KDD.

8) Obowiązują ogólne warunki zmiany planu w zakresie:

- a) obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej,
- b) warunków grodzenia od strony drogi wewnętrznej,
- c) minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych,
- d) warunków dostosowania architektury budynków i budowli projektowanych do otaczającego krajobrazu,
- e) warunków lokalizacji reklam i nośników reklam,
- f) warunków ochrony przed hałasem.

2. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **2R-ZZ**:

- 1) Urządzenie zieleni niskiej lub adaptacja dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – użytków zielonych oraz stawu rybnego, z zastrzeżeniem warunków zmiany planu;
- 2) W części terenu, poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, związanych z funkcją rekreacyjną (altana, ławki, itp.)
- 3) Dopuszcza się budowę liniowych obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 2, oraz urządzeń wodnych;
- 5) Obowiązują pozostałe warunki zagospodarowania i użytkowania terenu, określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (§ 11 ust.1).

3. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **KDW**:

- 1) Budowa drogi wewnętrznej o szerokości min. 5,0 m z placem nawrotowym w jej północnej części i włączeniem do drogi gminnej w jej południowej części – zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) Dopuszcza się sytuowanie liniowych obiektów infrastruktury technicznej.

4. Warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **KDD**:

- 1) budowa odcinka drogi publicznej, gminnej, nr 103305L, klasy D (dojazdowa),
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m
- 3) minimalna szerokość jezdni – 3,5 m
- 4) włączenie do dawnej drogi krajowej nr 19, wskazanej do zmiany kategorii, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę drogi.

Rozdział 4 USTALENIA KOŃCOWE

§ 17. Dla terenów objętych niniejszą zmianą planu, ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia zmiany planu, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz Gminy Firlej, w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia, w którym zmiana planu stała się obowiązująca, w wysokości:

20% dla terenu oznaczonego symbolem 1MN

1% dla terenu oznaczonego symbolem 2R-ZZ

1% dla terenów oznaczonych symbolami KDW i KDD (103305L) .

§ 18. W zakresie objętym zmianą planu, przestają obowiązywać ustalenia planu, o którym mowa w § 1.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Firlej.

§20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz na stronie internetowej gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik NR 2
do uchwały Nr XV/79/2015
Rady Gminy Firlej
z dnia 14 grudnia 2015 r.

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

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Firlej wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 2 listopada do 23 listopada 2015r. i następnie, w terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag - nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik NR 3
do uchwały Nr XV/79/2015
Rady Gminy Firlej
z dnia 14 grudnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Firlej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Opracowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Firlej, nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XV/79/2015 Rady Gminy Firlej z dnia 14 grudnia 2015r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Firlej

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej opracowany został z zachowaniem procedury określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199, z późn. zm.) oraz zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587).

Granice opracowania obejmują działkę, położoną w obrębie Bykowszczyzna nr ewid. 3/1 oraz istniejącą drogę wewnętrzną wraz z terenem przeznaczonym na jej poszerzenie oraz odcinkiem drogi gminnej nr 103305L, stanowiącym powiązanie z istniejącą drogą publiczną, oznaczoną symbolem KDD (d. droga krajowa). Zmiana planu, wnioskowana przez prywatnego inwestora, dotyczyła wydzielenia z terenu rolnego (oznaczonego w planie symbolem RP) terenu na lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczo – garażowego z infrastrukturą techniczną. Ponadto w obrębie działki z terenu łąk i pastwisk (oznaczonego w planie symbolem RZ), wydzielono, zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne, na podstawie map zagrożenia powodziowego – obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu, zostało poprzedzone oceną aktualności, obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej. Stwierdzono, że ustalenia studium w części dot. przedmiotowego wniosku są nieaktualne, w związku z czym, przeprowadzono procedurę zmiany studium w celu doprowadzenia do zgodności obydwu dokumentów, stosownie do przepisów art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Celem sporządzenia zmiany planu, jest zaktualizowanie przeznaczenia i funkcji zgodnie z zamierzeniem inwestorskim oraz umożliwienie działalności inwestycyjnej w granicach władania, przy zachowaniu procedur określonych w przepisach odrębnych. Istniejące warunki obsługi infrastrukturalnej dla terenu objętego niniejszym opracowaniem, nie spowodują dla

gminy skutków finansowych, związanych z realizacją infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy.

Przewodniczący Rady Gminy