

Uchwała Nr XXXV/186/2018
Rady Gminy Firlej
z dnia 12 lutego 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 14 ust. 8 art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073, z późn. zm.) oraz uchwały Nr IX/47/15 Rady Gminy Firlej z dnia 10 lipca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, Rada Gminy Firlej uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej”, uchwalonego uchwałą Nr XIV/62/12 Rady Gminy Firlej z dnia 27 marca 2012r., z późniejszymi zmianami - uchwała 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 – zwaną dalej zmianą planu.

§ 2. 1. Zmianę planu stanowią:

- 1) Ustalenia będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) Rysunek wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik **Nr 1 i Nr 1a** do niniejszej uchwały, na którym wyznaczono granice obszaru położonego w obrębie Przypisówka, 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.

§ 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;
- 4) symbole (cyfrowe i literowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu, obejmujące w szczególności:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – orientacyjne;
- 2) przewidywany zasięg uciążliwości ruchu drogowego na planowanej drodze ekspresowej KDE (S19);
- 3) trasę projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia ze strefą ochronną, są oznaczeniami postulatywnymi i wymagają uściślenia w dokumentach sporządzanych na podstawie przepisów odrębnych oraz w decyzjach administracyjnych.

3. Wskazuje się na rysunku zmiany planu granice stref oraz tereny, wymagające szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, z zastrzeżeniem ust. 2, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) wysokiego napięcia WN-110 KV,
 - b) średniego napięcia SN 15 kV;
- 2) teren przeznaczony na lokalizację kanału technologicznego dla sytuowania infrastruktury technicznej;
- 3) teren w przewidywanym zasięgu uciążliwości (hałas) ruchu drogowego na planowanej drodze ekspresowej dla zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi;
- 4) strefę ochronną planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia.

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

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

§ 5.1. Wyjaśnienie pojęć użytych w zmianie planu:

- 1) **plan** – 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) **zmiana planu** – część tekstowa i graficzna zmiany planu, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 3) **załącznik graficzny** - rysunek, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 4) **teren planistyczny (teren)** – obszar wydzielony na załączniku graficznym zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym (lub literowymi), odpowiadającym kategoriom przeznaczenia oraz numerem porządkowym;
- 5) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu i oznaczone symbolem literowym (literowymi), które winno przeważać na terenie planistycznym;
- 6) **przeznaczenie dopuszczalne** – 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 przeznaczenie dopuszczalne nie wykluczy zagospodarowania terenu, zgodnie z przeznaczeniem podstawowy, ustalonym zmianą planu;
- 7) **przeznaczenie wielofunkcyjne** - oznaczone symbolami literowymi, przedzielonymi przecinkiem – równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie;

- 8) **przeznaczenie tymczasowe** – inne niż podstawowe i dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu, przypisane danemu terenowi w określonym w zmianie planu horyzoncie czasowym;
- 9) **terenie inwestycji** - fragment terenu lub cały teren planistyczny, na którym realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym, pozwoleniem na budowę;
- 10) **usługi komercyjne** – przeznaczenie obiektów budowlanych lub ich części na cele służące działalności związanej z zaspokojeniem stałych potrzeb bytowych i socjalnych ludności, obejmujące w zmianie planu usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, usługi turystyczne oraz inne o zbliżonych warunkach lokalizacyjnych;
- 11) **usługi turystyczne** – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów turystycznych związanych z obsługą turystyki i rekreacji – motel, zajazd, hotel;
- 12) **droga publiczna** – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii dróg (krajowej, wojewódzkiej, powiatowej lub gminnej), z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie i innych przepisach szczególnych, wydzieloną na załączniku graficznym zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 13) **dach stromy** - dach wielopołaciowy – o dwu - i większej liczbie głównych połąci dachowych, nachylonych pod kątem większym lub równym 12° , jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kolebki, kopuły itp;
- 14) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połąci dachowych mniejszym niż 12° ;
- 15) **zabudowa** – ogół budynków na terenie inwestycji;
- 16) **obsługa komunikacji** – elementy zagospodarowania terenu planistycznego, służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej, w tym oznaczone i nieoznaczone na rysunku zmiany planu drogi wewnętrzne, drogi pożarowe, place, parkingi;
- 17) **urządzeniach obsługi komunikacji** - obiekty usług komunikacji jak stacja paliw, towarzyszące jej obiekty handlowe, zakłady obsługi, naprawy i remontu środków transportu, myjnie samochodowe;
- 18) **wysokość zabudowy** – różnica rzędnych (obliczana z pominięciem nasypów projektowanych lub wykonywanych w związku z inwestycją):
 - a) dla budynku - mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym punkcie na zewnętrznym obrysie części nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu dachu, z wyłączeniem wyniesionych ponad ten punkt maszynowni dźwigów i innych elementów technicznych takich jak centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – określoną od poziomu terenu przy najniższym położonym naziemnym elemencie konstrukcyjnym obiektu do jego najwyższego położonego punktu; w przypadku obiektu budowlanego z ruchomymi elementami technicznymi wysokość mierzy się do najwyższego punktu położenia tych elementów;
- 19) **geometria dachu** – określony w ustaleniach zmiany planu rodzaj dachu (płaski, stromy);
- 20) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – najmniejsza, dopuszczalna odległość elewacji budynku oraz innych obiektów budowlanych, stosownie do ustaleń planu, od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej drogi obsługującej teren, na którym jest planowane ich usytuowanie; 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;

- 21) **linie rozgraniczające teren - ściśle określone** – linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem cyfrowym i literowym, wyznaczające granice ewentualnego podziału geodezyjnego; **linie rozgraniczające - orientacyjne** mogą zostać uściślone na podstawie projektów technicznych lub podziałów geodezyjnych, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów odrębnych;
- 22) **powierzchni zabudowy** – powierzchnia stanowiąca rzut zewnętrznego obrysu części nadziemnej budynku na powierzchnię działki budowlanej (terenu inwestycji);
- 23) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – udział procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych w obrębie działki budowlanej (terenu inwestycji) w powierzchni działki budowlanej (lub terenu inwestycji), stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo;
- 24) **wskaźnik intensywności zabudowy** - stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni działki budowlanej (lub powierzchni terenu inwestycji);
- 25) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** - stosunek powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (lub do powierzchni terenu inwestycji), stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;
- 26) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 27) **przepisy ustawy** bez podania nazwy – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073, z późn. zm.).

2. Pojęcia nie zdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Kształtowanie zespołów zabudowy w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu, z uwzględnieniem warunków położenia, przeznaczenia (zachowania jednorodnego charakteru architektonicznego zespołów zabudowy o wspólnej funkcji) i ustalonych zmianą planu warunków dotyczących maksymalnej wysokości, kolorystyki budynków i geometrii dachów.

2. Ustala się strefowy sposób zagospodarowania terenów inwestycji, działek budowlanych, z oddzieleniem funkcji kolizyjnych.

3. Dopuszcza się sytuowanie budowli o wysokości równej i wyższej niż 50,0 m n.p.t., 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.

4. Zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5. Nakaz dostosowania architektury budynków i budowli projektowanych lub przebudowywanych do otaczającego krajobrazu, w szczególności poprzez:

- 1) stosowanie dla elewacji budynków usługowych takich materiałów jak: kamień naturalny lub sztuczny, cegła licowa, tynk, i innych o podobnej fakturze; na budynkach produkcyjnych, składowych, magazynowych dopuszcza się inne materiały sztuczne, metal;

2) stonowaną kolorystykę elewacji (biel, beż, brąz, szarość) i dachów budynków, w przypadkach przekrycia budynków dachami spadzistymi kolorystyka dachów -brąz, grafit, czerń, zieleń; wyklucza się kolory agresywne, dominujące w krajobrazie.

6. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizacja obiektów tymczasowych jest możliwa w czasie określonym w decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8.1. Tereny planistyczne objęte zmianą planu są położone poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, w znaczeniu przepisów odrębnych.

2. Tereny planistyczne położone są w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 406 (Lublin), którego zasoby są objęte ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi. Do czasu ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych – Niecka Lubelska – (GZWP Nr 406) obowiązują zakazy:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć negatywnie wpływających na ilość i jakość zasobów wodnych; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 2) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych;
- 3) gromadzenia ścieków w nieszczelnych szambach i dołach chłonnych.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 3ZI, obejmującym fragment obniżenia pozadolinowego rzeki Czerwonki, obowiązuje:

- 1) utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu;
- 2) nasadzenie zieleni izolacyjnej i urządzonej, z uwzględnieniem zakazu nasadzeń drzew wysokopiennych w strefach linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia.

4. Na obszarze opracowania obowiązują:

- 1) Nakazy:
 - a) właściciele gruntów, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (rów R-B i rów R-B2 oraz drenowanie) są zobowiązani do ich utrzymania, jeżeli nie są objęte działalnością spółki wodnej,
 - b) uzgodnienia lokalizacji zabudowy na gruntach rolnych z jednostką prowadzącą ewidencję urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;

2) Dopuszcza się:

- a) zmiany zagospodarowania terenu, kolidujące z siecią drenarską, pod warunkiem ich wykonania na koszt inwestora,
- b) odbudowę, modernizację lub wykonanie nowych urządzeń melioracji wodnych szczegółowych na wnioski zainteresowanych osób;

3) Zabrania się niszczenia urządzeń wodnych;

4) Zakaz grodzienia w odległości 1,5 m od brzegu rowu.

5. Na obszarze opracowania obowiązuje zachowanie standardów środowiskowych – akustycznych, ochrona powietrza, wód i gleby, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się realizację inwestycji mogących wymagać przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zaliczanych zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem, że ich eksploatacja nie będzie powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi.

7. W zagospodarowaniu terenu planistycznego 1P,B,U należy uwzględnić od strony dróg publicznych - oznaczonych symbolami KDK (GP) i KDE (S19) zieleń izolacyjną i osłonową zimozieloną.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.1. Teren objęty opracowaniem nie jest objęty indywidualnie ochroną konserwatorską.

2. Obowiązuje ochrona zasobów krajobrazu kulturowego gminy i jej zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi - w przypadku ujawnienia podczas prowadzenia 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.

3. Na terenach objętych zmianą planu nie występują tereny i obiekty zakwalifikowane do ochrony, jako dobra kultury współczesnej.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.1. Teren objęty opracowaniem jest położony w sąsiedztwie dróg publicznych – przy istniejącej drodze krajowej nr 19 KDK19 (GP), ustalonym przebiegu drogi ekspresowej S19 oraz drodze gminnej nr 103655 L (KDG), które wraz z projektowanym odcinkiem włączenia drogi gminnej do drogi krajowej, stanowią przestrzeń publiczną. Dla ww. przestrzeni publicznych zostały wyznaczone linie rozgraniczające oraz nieprzekraczalne linie zabudowy od zewnętrznych krawędzi jezdni, z uwzględnieniem warunków technicznych, wynikających z przepisów odrębnych.

2. Ogrodzenia terenów przylegających do wskazanych w ust.1 dróg publicznych należy sytuować:

- 1) poza terenami ograniczonymi liniami rozgraniczającymi ww. dróg, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) zakaz sytuowania ogrodzeń na terenie oznaczonym symbolem 6ZI.

3. Usytuowanie reklam i szyldów:

- 1) poza terenami ograniczonymi liniami rozgraniczającymi dróg wymienionych w ust.1;
- 2) w odległościach nie mniejszych niż określone dla obiektów budowlanych w przepisach ustawy o drogach publicznych;
- 3) z zachowaniem odległości co najmniej 50 m od istniejących lub planowanych skrzyżowań dróg publicznych.

4. Zakaz realizacji reklam i szyldów świetlnych, podświetlanych, ruchomych lub o jaskrawych barwach.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9.1. Dla terenów objętych zmianą planu ustala się:

- 1) parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu;
- 2) w zakresie sytuowania zabudowy obowiązują:
 - a) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg publicznie dostępnych i od granic przyległych nieruchomości (z uwzględnieniem minimalnych odległości od napowietrznych linii elektroenergetycznych, istniejących i planowanych dróg oraz gazociągu, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku zmiany planu),
 - b) sposób usytuowania obiektów budowlanych innych niż budynki w stosunku do dróg publicznych, zgodnie z warunkami zmiany planu i przepisami odrębnymi,
 - c) odległość zabudowy od granicy ewidencyjnej dróg wewnętrznych, których wydzielenie dopuszczono ustaleniami zmiany planu a nie oznaczonych na rysunku zmiany planu – min. 4m;
- 3) dopuszcza się budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;

- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się: minimalne wskaźniki lub liczbę miejsc do parkowania :
 - a) dla usług - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego; w odniesieniu do obiektów handlowych – 1 miejsce parkingowe na 20,0 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla usług turystycznych – 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny,
 - c) dla obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni zabudowy,
 - d) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania, obowiązuje nakaz zapewnienia dla niepełnosprawnych miejsc do parkowania dla terenu inwestycji – min. 5% ogólnej liczby miejsc,
 - e) w przypadku realizacji inwestycyjnej przeznaczenia wielofunkcyjnego, miejsca parkingowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji,
 - f) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych na wydzielonym parkingu, oznaczonym symbolem 2KS, o wielkości dostosowanej do potrzeb inwestycji realizowanych na terenie planistycznym.

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.

§ 10. W granicach terenu objętego zmianą planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz inne tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu.

§ 11.1. Na obszarze objętym opracowaniem, nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości oraz przeprowadzenia stosownej procedury, określonej w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się podział geodezyjny terenu oznaczonego symbolem 1P,B,U, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń zmiany planu:

- 1) dla wydzielenia wewnętrznego układu komunikacyjnego – minimalna szerokość dróg wewnętrznych 10,0 m;
- 2) wydzielenia działek na lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) terenów inwestycji, przewidzianych zmianą planu, stosownie do potrzeb inwestorskich, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;
- 4) obowiązuje uzgodnienie podziałów nieruchomości położonych przy drodze krajowej z zarządcą drogi.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych zmiany planu, z zastrzeżeniem ustaleń § 11 ust. 2 wyłącznie w celu:

- 1) powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka podlegająca podziałowi zachowa powierzchnię określoną w ustaleniach szczegółowych zmiany planu dla działki budowlanej;
- 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wydzielenia dojazdu (drogi wewnętrznej) do nowo wydzielonych działek.

4. Dopuszcza się możliwość wydzielenia działek na potrzeby wewnętrznego układu komunikacyjnego, przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi gminnej nr 103655 L, oznaczonej symbolem KDG (poza granicami opracowania) i planowanego jej odcinka stanowiącego połączenie z drogą krajową nr 19, oznaczonego symbolem 7KDG i (lub) wydzielonej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW;
- 2) dopuszcza się realizację obsługi i dostępu do działek budowlanych o których mowa w § 11 ust. 2 pkt 2 i 3 poprzez drogi wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli

nieruchomości,
z nich jest konieczne.

dla

których

korzystanie

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12.1. Zmiana planu powoduje konieczność przesunięcia miejsca włączenia istniejącej drogi gminnej nr 103655 L, oznaczonej KDG do drogi krajowej nr 19. Obsługa komunikacyjna terenu planistycznego odbywać się będzie poprzez ww. drogę gminną zlokalizowaną poza granicami opracowania oraz planowany odcinek drogi gminnej, oznaczony na załączniku graficznym symbolem 7KDG, oraz przez projektowane drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami zmiany planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Wzdłuż drogi krajowej, oznaczonej symbolem KDK 19(GP), wyznacza się teren przeznaczony na lokalizację kanału technologicznego dla sytuowania infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w zmianie planu i przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się możliwość budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów odrębnych.

4. Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej – nie oznaczonych na rysunku zmiany planu, takich jak stacje transformatorowe SN/NN, czy urządzenia telekomunikacyjne, na podstawie opracowań technicznych, z zachowaniem przepisów odrębnych i warunków zmiany planu.

5. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę - zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, o parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu; w etapie dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych:
 - a) docelowo odprowadzenie ścieków systemami kanalizacji zbiorczej do istniejących i projektowanych na terenie gminy oczyszczalni ścieków; w etapie dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na ścieki (szamba szczelne),
 - b) zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz - zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny w ramach rozbudowy istniejącego systemu średnioprężnego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) rozwój energetyki cieplnej opartej na wykorzystaniu gazu przewodowego do celów komunalno-bytowych oraz centralnego ogrzewania,
 - b) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł opalanych paliwami niskoemisyjnymi;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) - zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - b) gospodarka odpadami innymi niż komunalne winna być zorganizowana w sposób zgodny z przepisami ustawy o odpadach;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
 - b) dopuszcza się możliwość wyznaczenia nowych terenów pod realizację stacji transformatorowych (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 napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia wyznacza się strefy ochronne o następujących szerokościach:
 - 40 m (po 20 m od osi linii) – dla linii WN-110 kV,
 - 15 m (po 7,5 m od osi linii) – dla linii SN- 15 kV,
 w których obowiązuje zakaz nasadzeń drzew wysokopiennych i składowania materiałów łatwopalnych,
- e) odległość lokalizacji budynków od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN, SN i NN - zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez dysponenta sieci,
- f) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz złącz kablowych ustala się pas ochronny o szerokości min. 1 m; w pasie tym 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.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 13. 1. Na terenie przeznaczonym w planie do nowej funkcji, dopuszcza się do czasu realizacji tej funkcji dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14.1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na: usługi komercyjne i zabudowę jednorodzinną (ozn. symbolem UC,MN), usługi komercyjne i obsługę komunikacji (ozn. symbolem UC,KS) oraz na tereny rolne (ozn. symbolem RP)

– terenu planistycznego, położonego w obrębie Przypisówka, oznaczonego na załączniku Nr 1 symbolami: 1P,B,U; 2KS; 3ZI; 4W; 5W; 6ZI; 7KDG; 8KDW wraz z oznaczeniami ww. terenów na załączniku Nr 1A.

2. Przeznaczenie terenów:

1) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1P,B,U**:

a) przeznaczenie podstawowe:

- teren rozwoju przedsiębiorczości, w tym produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (farma fotowoltaiczna) wraz ze strefą ochronną, składów, magazynów, baz, usług (centrum logistyczne, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²), usług turystycznych i obiektów obsługi komunikacji,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- obiekty administracyjne i socjalne towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu,
- infrastruktura techniczna,
- obsługa komunikacji,
- zieleń urządzona, osłonowa;

2) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **2KS**:

a) przeznaczenie podstawowe - obsługa komunikacji (parkingi, place nawrotowe),

b) przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna;

3) Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **3ZI** i **6ZI**:

a) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni izolacyjnej,

b) przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna;

- 4) Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **4W i 5W**:
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych – rowy melioracyjne;
- 5) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **7KDG**:
- a) przeznaczenie podstawowe – droga gminna – planowany odcinek na przedłużeniu drogi gminnej nr 103655 do połączenia z istniejącą drogą krajową nr 19,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;
- 6) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **8KDW**
- a) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych ,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1P,B,U**:
- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2,0 ha, z zastrzeżeniem ustaleń ogólnych zmiany planu, z warunkiem dostępu do drogi publicznej – gminnej, oznaczonej symbolem KDG(L) i wydzielenia wewnętrznego układu komunikacyjnego (drogi dojazdowe, pożarowe, place, parkingi);
 - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w znaczeniu przepisów odrębnych;
 - 3) zabudowa terenu 1P,B,U obiektami usługowymi (centrum logistyczne, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², obiektami usług turystycznych), obiektami obsługi komunikacji, magazynowymi, administracyjno-socjalnymi, garażami, obiektami zaplecza technicznego, z zachowaniem warunków:
 - a) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (terenu inwestycji) - do 70%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej (terenu inwestycji) – 1,4,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej (terenu inwestycji) – 0,00,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – II kondygnacje nadziemne – do 25 m; dopuszcza się obiekty wyższe, z zastrzeżeniem ustaleń ogólnych zmiany planu, związane z prowadzoną działalnością, w przypadkach wynikających z warunków technologicznych, konstrukcyjnych itp.;
 - 4) geometria dachów - dachy strome o nachyleniu połąci 25° - 45° , jednospadowe o nachyleniu głównych połąci do 25° lub płaskie; dopuszcza się inne formy dachów, dostosowane do wymogów funkcjonalnych i konstrukcyjnych obiektu;
 - 5) obowiązuje zapewnienie wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów spełniających wymagania jak dla dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) możliwość składowania materiałów związanych z prowadzoną działalnością, wyklucza się składowanie materiałów wykazujących właściwości toksyczne;
 - 7) sposób zagospodarowania zabudowy oraz działalność usługowa terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na granicy terenu, dla którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 8) obowiązuje uwzględnienie warunków ochrony wód m. in. poprzez uszczelnienie podłoża i odwodnienie nawierzchni placów;
 - 9) obowiązuje podczyszczanie wód opadowych w separatorach;
 - 10) obowiązuje gromadzenie odpadów pod zadaszeniem w sposób selektywny;

- 11) w przypadku realizacji farmy fotowoltaicznej wraz ze strefą ochronną obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię elektryczną za pomocą ogniw fotowoltaicznych,
 - b) maksymalna powierzchnia instalacji - 80% powierzchni działki lub terenu planistycznego,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki lub terenu planistycznego,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy, w tym konstrukcji wsporczych wraz z zamocowanymi ogniwami fotowoltaicznymi – zgodnie z warunkami technologicznymi,
 - e) nie ustala się wymagań architektonicznych w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych,
 - f) dopuszcza się realizację linii elektroenergetycznych i stacji transformatorowych – nieoznaczonych na rysunku zmiany planu;
 - 12) obiekty przeznaczone na pobyt ludzi (usługi turystyczne, obiekty administracyjno-socjalne itp.) mogą być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości ruchu drogowego drogi ekspresowej;
 - 13) przy południowej granicy terenu 1P,B,U (wzdłuż drogi krajowej, oznaczonej symbolem KDK 19(GP) wyznacza się teren o szerokości 5,0 m na lokalizację kanału technologicznego dla sytuowania infrastruktury technicznej w którym ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów oraz sytuowania obiektów nie związanych z infrastrukturą techniczną;
 - 14) przy zachodniej granicy terenu 1P,B,U wyznacza się teren na budowę gazociągu wysokiego ciśnienia, ze strefą ochronną o szerokości 12, 0 m - zgodnie z trasą określoną na załączniku graficznym; w przypadku realizacji ww. gazociągu po innej trasie - poza granicami terenu objętego zmianą planu, obowiązują warunki zagospodarowania jak dla pozostałej części terenu 1P,B,U;
 - 15)) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, oznaczonej symbolem KDK 19(GP),
 - b) 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni projektowanej drogi ekspresowej, oznaczonej symbolem KDE (S19),
 - c) 10 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej nr 103655 L (ozn. symb. KDG – poza granicami opracowania) oraz od linii rozgraniczającej projektowany odcinek drogi gminnej, oznaczony symbolem 7KDG,
 - d) 10,0 m od drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 8KDW,
 - e) 4,0 m od dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na załączniku graficznym;
 - 16) obsługa komunikacyjna:
 - a) drogą gminną nr 103655 L, oznaczoną symbolem KDG (poza granicami opracowania), połączoną z drogą krajową KDK19 (GP) poprzez projektowany odcinek oznaczony symbolem 7 KDG, w miejscu wskazanym na załączniku graficznym,
 - b) drogami wewnętrznymi oznaczonymi i nie oznaczonymi na rysunku zmiany planu, włączonymi do drogi gminnej wymienionej w pkt. a);
 - 17) Obowiązują ogólne warunki zmiany planu w zakresie:
 - a) obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej,
 - b) minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych, w tym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) warunków dostosowania architektury budynków i budowli projektowanych do otaczającego krajobrazu,
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **2KS**:
- 1) budowa parkingu, placu nawrotowego dla obsługi terenu 1P,B,U;
 - 2) dopuszcza się zmianę zachodniej linii rozgraniczającej teren (oznaczoną na załączniku graficznym linią przerywaną – orientacyjną) – stosownie do potrzeb;

3) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić słupy linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia oraz warunki ustalone dla stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

5. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **3ZI**:

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu,
- 2) nasadzenia zieleni izolacyjnej i osłonowej, z wyłączeniem:
 - a) stref ochronnych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami zmiany planu,
 - b) wyznaczonego na załączniku graficznym kanału technologicznego o szerokości 5 m dla sytuowania infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną, lokalizowanych w kanale technologicznym, wymienionym w pkt 2b;

6. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **4W i 5W**:

- 1) utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych, z możliwością ich modernizacji;
- 2) obowiązuje zakaz zasypywania rowów melioracyjnych oraz warunki ogólne zmiany planu dotyczące melioracji szczegółowych;
- 3) lokalizacja infrastruktury technicznej w wyznaczonym na załączniku graficznym kanale technologicznym o szerokości 5m, z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **6ZI**:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią izolacyjną niską i średnią, z wyłączeniem, wyznaczonego na załączniku graficznym, kanału technologicznego o szerokości do 5 m;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną, lokalizowanych w kanale technologicznym wymienionym w pkt 1.

8. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **7KDG**:

- 1) przeznaczenie wydzielonego pasa terenu o minimalnej szerokości 10,0 m na budowę planowanego włączenia drogi gminnej nr 103655 L do drogi krajowej nr 19, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi gminnej;
- 3) lokalizacja infrastruktury technicznej w wyznaczonym na załączniku graficznym kanale technologicznym o szerokości 5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych.

9. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **8KDW**:

- 1) budowa drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających;
- 2) dopuszcza się zmianę trasy drogi, wrysowanej orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi lub zaniechanie jej realizacji, z warunkiem zapewnienia dostępu terenów, do obsługi których jest wyznaczona, do drogi publicznej – gminnej KDG i oznaczonej symbolem 7KDG;
- 3) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi.

Rozdział 4 USTALENIA KOŃCOWE

§ 15. Dla terenu objętego niniejszą zmianą planu, ustala się stawkę procentową w wysokości 20% 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.

§ 16. W zakresie objętym zmianą planu, przestają obowiązywać ustalenia 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.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Firlej.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy