

UCHWAŁA NR IX/42/2019
RADY GMINY FIRLEJ
z dnia 26 kwietnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej obszaru Firlej, Łukówiec, Zagrody Łukówieckie, Wola Skromowska

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 2019 r. poz. 506) art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XLII/217/2018 Rady Gminy Firlej z dnia 24 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej obszaru Firlej, Łukówiec, Zagrody Łukówieckie, Wola Skromowska, Rada Gminy Firlej uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej obszaru Firlej, Łukówiec, Zagrody Łukówieckie, Wola Skromowska nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/62/12 Rady Gminy Firlej z dnia 27 marca 2012 r., z późn. zm.

- uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej obszaru Firlej, Łukówiec, Zagrody Łukówieckie, Wola Skromowska uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/131/13 Rady Gminy Firlej z dnia 19 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z dnia 1 sierpnia 2013 r. poz. 3644), zwaną dalej zmianą planu.

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna – rysunek zmiany planu w skali 1: 1000 stanowiący Załącznik Nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące Załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu – stanowiące Załącznik Nr 3.

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

- 1) granica terenu objętego zmianą planu;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – ściśle określone;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów złożone z oznaczenia cyfrowo-literowego;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej „OW” stanowiska archeologicznego.

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

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”;
 - 2) proponowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 406 „Niecka Lubelska” (Lublin)
- wymagają szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w ich użytkowaniu.

3. Następujące oznaczenia na rysunku zmiany planu są oznaczeniami:

- 1) orientacyjnymi lub postulatywnymi:
 - a) linie wewnętrznego podziału (proponowany podział na działki budowlane),
 - b) poszerzenia dróg - publicznej KDD oraz wewnętrznej KDW w miejscu włączenia – wymagają uściślenia w dokumentach sporządzanych na podstawie przepisów odrębnych i decyzjach administracyjnych;
- 2) informacyjnymi - oznaczenia literowe i graficzne, leżących poza obszarem opracowania dotyczących:
 - a) kategorii i klas dróg publicznych, stanowiących dostęp komunikacyjny terenów objętych zmianą planu,
 - b) drogi wewnętrznej I.KDW, wyznaczonej w planie, stanowiącej dostęp komunikacyjny terenów objętych zmianą planu.

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

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

Wyjaśnienie używanych pojęć

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej obszaru Firlej, Łukówiec, Zagrody Łukowieckie, Wola Skromowska, uchwalony uchwałą Nr XXVII/131/13 Rady Gminy Firlej z dnia 19 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z dnia 1 sierpnia 2013 r. poz. 3644);
- 2) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć część tekstową i graficzną zmiany planu, o których mowa w § 2 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały;

- 3) **terenie planistycznym (terenie)** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję, ustaloną zmianą planu dla terenu planistycznego, oznaczoną symbolem literowym, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej, wyrażony powierzchnią użytkową wszystkich budynków lokalizowanych na działce w granicach tego terenu, wynosi minimum 60% i wraz z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną przeważa w powierzchni działki budowlanej, położonej w terenie planistycznym;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję (funkcje), określoną w ustaleniach szczegółowych zmiany planu, dotyczących terenu planistycznego, która:
 - a) uzupełnia przeznaczenie podstawowe i jej udział w zagospodarowaniu działki budowlanej, położonej w granicach terenu planistycznego, może stanowić maksimum 40% powierzchni działki lub maksimum 40% powierzchni użytkowej wszystkich sytuowanych na tej działce budynków, (z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku), z zastrzeżeniem, że funkcja dopuszczalna nie wykluczy zagospodarowania terenu, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym ustalonym zmianą planu,
 - b) pozostałe funkcje dopuszczone postanowieniami zmiany planu i niezbędne dla obsługi zagospodarowania działki, w szczególności infrastrukturę techniczną i obsługę komunikacyjną;
- 6) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektów budowlanych lub ich części na cele służące działalności związanej z zaspokojeniem stałych potrzeb bytowych i socjalnych ludności, w szczególności usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi bankowej, usług bytowych oraz inne np. prywatne: usługi zdrowia, odnowy biologicznej, oświaty, sportu i inne o zbliżonych uwarunkowaniach lokalizacyjnych;
- 7) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii dróg (gminna), wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
- 8) **drodze wewnętrznej** - należy przez to rozumieć drogę, oznaczoną zmianą planu symbolem KDW, nie zaliczoną do żadnej z kategorii dróg publicznych i nie zlokalizowaną w pasie tych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, przeznaczoną do ruchu pojazdów, z dopuszczeniem ruchu pieszych i rowerów, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem;

- 9) **geometrii dachu** – należy przez to rozumieć określone w ustaleniach zmiany planu rodzaj dachu (wielospadowy, jednospadowy, płaski), wyznaczony przez liczbę i kąt nachylenia głównych połaci dachowych;
- 10) **dachu wielospadowym** - należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy – o dwu - i większej liczbie głównych połaci dachowych; dopuszcza się elementy doświetlenia dachu – lukarny, okna połaciowe itp.;
- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach jednospadowy o nachyleniu połaci pod kątem 2° - 15° ;
- 12) **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);
- 13) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (wolnostojący lub bliźniaczy) lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, stosownie do ustaleń szczegółowych dotyczących terenu planistycznego; w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej ww. budynku;
- 14) **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;
- 15) **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;
- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu i określoną postanowieniami niniejszej uchwały, przed którą nie można lokalizować nowo realizowanych budynków i rozbudowywać istniejących; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów, gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, ganków, wykuszy i logii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m poza elewację budynku;
- 17) **linii rozgraniczającej teren** – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem cyfrowym i literowym, wyznaczające granice ewentualnego podziału geodezyjnego;

- 18) **linii wewnętrznego podziału - orientacyjnej** – należy przez to rozumieć proponowany, orientacyjny podział terenu planistycznego na działki budowlane, do uściślenia w projektach podziału geodezyjnego;
- 19) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć fragment terenu lub cały teren planistyczny, obejmujący działkę, kilka działek gruntu lub ich części, na którym realizuje się jedną inwestycję, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;
- 21) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowy budynków, do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji, 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;
- 22) **adaptacji** – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, w zakresie nie naruszającym ustaleń zmiany planu; dotyczy również odtworzenia (wymiany budynków) oraz uzupełnienia nowymi budynkami zabudowanych działek, z zachowaniem warunków ustalonych zmianą planu dla nowych budynków;
- 23) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 24) **przepisach ustawy bez podania nazwy** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, z późn. zm.).

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

Rozdział 2
Ustalenia ogólne
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.1. Nakaz kształtowania zagospodarowania na terenie objętym zmianą planu, w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu, z uwzględnieniem warunków położenia, przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania sąsiednich terenów.

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

3. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizacja obiektów tymczasowych jest dopuszczona w obrębie działki budowlanej lub terenu inwestycji, na których jest realizowana inwestycja docelowa, w czasie realizacji inwestycji.

4. Dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działkach budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy tej granicy.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7.1. Teren objęty zmianą planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, dla którego obowiązują zasady określone w ust. 2.

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

3. Wszystkie tereny planistyczne położone są w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 406 „Niecka Lubelska” (Lublin), którego zasoby wodne objęte są ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi (proponowany obszar ochronny GZWP nr 406). Do czasu ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych – Niecka Lubelska (Lublin) obowiązują zakazy lokalizowania przedsięwzięć negatywnie wpływających na ilość i jakość zasobów wodnych; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

4. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5. Zakaz lokalizacji działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji,

promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8.1. Nakaz kształtowania zabudowy w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu, z uwzględnieniem warunków położenia, przeznaczenia i ustalonych zmianą planu warunków, dotyczących maksymalnej wysokości, nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskaźników powierzchni zabudowy, kolorystyki budynków, geometrii dachów, 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, szarości) i dachów budynków (brąz, grafit, czerń, zieleń, odcienie stonowane czerwieni); wyklucza się kolory agresywne lub dominujące w krajobrazie.

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

- 1) zakaz sytuowania budowli o wysokości powyżej 60 m nad poziom otaczającego terenu;
- 2) zakaz ten nie dotyczy obiektów budowlanych, realizowanych na podstawie przepisów odrębnych (inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej) z zastrzeżeniem, że realizacja obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m nad poziom otaczającego terenu podlega uprzedniemu zgłoszeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, do organów nadzoru nad lotnictwem wojskowym.

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

§ 9.1. Tereny planistyczne nie są objęte indywidualnie ochroną konserwatorską.

2. Ochronie planistycznej podlega strefa ochrony konserwatorskiej „OW” - stanowisko archeologiczne, figurujące w wojewódzkiej ewidencji – nie wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego, wyznaczona na rysunku zmiany planu w terenach oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3KDD**.

W odniesieniu do ww. zabytków archeologicznych obowiązują następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

- 1) prace ziemne prowadzone w obrębie stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie LWKZ.

Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne m. in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, melioracje, sieci infrastruktury technicznej), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu – wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji;

2) w przypadku ujawnienia podczas pozostałych, nienadzorowanych prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego 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. W odniesieniu do zabytków archeologicznych ujawnionych podczas nie nadzorowanych prac ziemnych i budowlanych obowiązują zasady ochrony konserwatorskiej zgodne z przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Zmiana planu wyznacza obszar przestrzeni publicznej, w znaczeniu przepisów ustawy – teren projektowanej drogi publicznej klasy D – dojazdowa, oznaczony symbolem **3KDD**.

2. W przestrzeni publicznej ww. drogi obowiązuje zakaz umieszczania obiektów usługowo-handlowych.

3. Ustala się możliwość realizacji w terenie wymienionym w ust. 1 obiektów i urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, urządzeń wodnych i melioracji, zieleni, ciągów pieszo-jezdnym, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i zmiany planu, przepisami odrębnymi i zasadami współzycia społecznego.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. Dla terenów objętych zmianą planu ustala się:

- 1) parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów i linie zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych;
- 2) ponadto w zakresie zasad sytuowania zabudowy obowiązują:
 - a) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg istniejących i projektowanych, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku zmiany planu,
 - b) sposób usytuowania obiektów budowlanych innych niż budynki w stosunku do dróg publicznych i innych terenów wymienionych w pkt a, zgodnie z warunkami zmiany planu i przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działkach budowlanych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:

- a) wskaźnik lub minimalną liczbę miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych,
- b) potrzeby w zakresie parkowania zapewnia inwestor lub właściciel działki budowlanej, w obrębie działki – na jej terenie, jako wbudowane, dobudowane do sytuowanych na niej budynków,
- c) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy realizować wraz z budową, rozbudową (w tym nadbudową), przebudową lub zmianą sposobu użytkowania obiektów budowlanych na terenie działki, w liczbie określonej zmianą planu, zgodnie z pkt a i z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

§ 12.1. Na obszarze objętym zmianą nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, a w szczególności:

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

2. Ustala się przyporządkowanie terenów oznaczonych symbolem MN pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o których mowa w przepisów odrębnych o ochronie środowiska jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu

§ 13.1. Na obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości oraz przeprowadzania stosownej procedury, określonej w przepisach odrębnych.

2. Ustala się możliwość podziału w obrębie terenów planistycznych objętych zmianą planu, na działki budowlane (tereny inwestycji) pod warunkiem zachowania następujących zasad:

- 1) zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustalonej dla terenów planistycznych w ustaleniach szczegółowych zmiany planu;
- 2) zapewnienia dostępu do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) kąt położenia nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających obsługujących je dróg, musi się mieścić w przedziale od 70° do 90°.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów planistycznych, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2, wyłącznie w celu:

- 1) powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka podlegająca podziałowi zachowa powierzchnię określoną w ustaleniach szczegółowych dla działki budowlanej;
- 2) lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

Ogólne zasady dotyczące realizacji infrastruktury technicznej

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

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

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej – nie oznaczonych na rysunku zmiany planu, takich jak stacje transformatorowe SN/nN, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne, na podstawie opracowań technicznych, z zachowaniem przepisów odrębnych i warunków niniejszej uchwały.

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

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów o parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,
 - b) w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych oraz wód opadowych:

- a) odprowadzenie ścieków systemami kanalizacji zbiorczej do istniejących i projektowanych oczyszczalni,
 - b) w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz – w ramach rozbudowy systemu średnioprężnego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) rozwój energetyki cieplnej opartej na wykorzystaniu gazu przewodowego do celów komunalno-bytowych oraz centralnego ogrzewania,
 - b) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł opalanych paliwami niskoemisyjnymi;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, w szczególności zagospodarowanie działek budowlanych poprzez wydzielenie miejsc i urządzeń umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów,
 - b) gospodarka odpadami innymi niż komunalne winna być zorganizowana w sposób zgodny z przepisami ustawy o odpadach;
- 6) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii elektrycznej lub cieplnej o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych na lokalizację stacji transformatorowych oraz sytuowanie budynku stacji zwróconego ścianą bez otworów wentylacyjnych i drzwiowych do granicy sąsiedniej działki w odległości 1,5 m od tej granicy;
 - c) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym lub doziemnym - kablowym,
 - d) lokalizacja budynku musi spełniać przepisy odrębne z zakresu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów;
- 8) dla linii niskiego napięcia wymaga się zachowania odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami; przy zalesieniach i zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od linii elektroenergetycznej;
- 9) zapewnienie łączności telekomunikacyjnej:
- a) w oparciu o bezprzewodowe i przewodowe sieci telekomunikacyjne,
 - b) dla istniejącej sieci dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych,
 - c) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej będzie się odbywać na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§16. 1. Obsługa komunikacyjna terenów planistycznych odbywać się będzie w oparciu o drogi publiczne (gminne) – istniejącą nr 103350L KDG i projektowaną 3KDD oraz drogi wewnętrzne – projektowaną w zmianie planu, oznaczoną symbolem 6KDW i projektowane w planie, wyznaczone poza granicami zmiany planu, oznaczone symbolami I.KDW/10 i I.KDW/13.

2. Skorygowano, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, wydzielenie:

- 1) projektowanej drogi publicznej klasy D - dojazdowa, oznaczonej symbolem **3KDD**, w dostosowaniu do zainwestowania terenów przyległych, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, z orientacyjnym poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi gminnej nr 103350L;
- 2) projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **6KDW**, o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m z placem nawrotowym i z orientacyjnym poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi oznaczonej symbolem 3KDD.

3. W przypadku realizacji nowych dróg oraz przebudowy istniejących ustala się nakaz zapewnienia ich parametrów – szerokości i nośności umożliwiającej przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę i pełnienie funkcji dróg pożarowych.

4. Dla nowo wydzielanej drogi wewnętrznej bez obustronnego przejazdu („zakończonyj ślepo”) ustala się nakaz realizacji placu nawrotowego, o parametrach umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych (terenów inwestycyjnych).

Stawki procentowe

§ 17. Ustala się 20% stawkę procentową opłaty planistycznej na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości będącego skutkiem wejścia w życie zmiany planu, naliczoną zgodnie z przepisami ustawy.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 18.1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczonych symbolami I.MN/6, I.MN/7, I.MN/8, I.MN/9), drogę publiczną klasy drogi dojazdowej (oznaczonego symbolem I.KDD/1) i drogę wewnętrzną (oznaczonego symbolem I.KDW/8)

- terenów planistycznych położonych w obrębie FIRLEJ, oznaczonych na Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały symbolami 1MN, 2MN, 3KDD, 4MN, 5MN i 6KDW.

2. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 4MN i 5MN**:

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

3. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **3KDD**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy D - dojazdowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności technicznego drogi,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą,
 - c) zieleń izolacyjna i ozdobna.

4. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **6KDW**:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności technicznego drogi,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 4MN i 5MN**:

- 1) zabudowa terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym - 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) adaptacja zabudowy w terenie oznaczonym symbolem **1MN** z możliwością budowy innych obiektów uzupełniających istniejącą zabudowę, na warunkach określonych zmianą planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się podział terenów planistycznych na działki budowlane zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na załączniku graficznym, z zachowaniem ustaleń zmiany planu oraz warunków:
 - a) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod:
 - zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą - 1000 m²,
 - zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą - 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod:
 - zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą - 18 m,
 - zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą - 11 m,
 - c) zapewnienie dostępu do drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD lub drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KDW lub drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem I.KDW (wyznaczonej w planie, poza granicami opracowania zmiany planu), zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) dopuszcza się usługi komercyjne wbudowane w budynek funkcji podstawowej, pod warunkiem nie przekroczenia 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego – trzy kondygnacje nadziemne, trzecia w poddaszu użytkowym – 12 m,
 - b) pozostałych budynków – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym – 9 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 20°-45°, dopuszcza się dachy jednospadowe, o nachyleniu połaci do 30° i płaskie;
 - b) pozostałych budynków – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 20°-45°, dopuszcza się dachy jednospadowe, o nachyleniu połaci do 30° i płaskie;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji; minimalna intensywność zabudowy – 0,1; maksymalna intensywność zabudowy – 1,2; minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy w terenie oznaczonym symbolem **1MN**, zgodnie z załącznikiem graficznym:
 - a) od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD – 5 m,
 - b) od linii rozgraniczających drogi gminnej nr 103350L oznaczonej symbolem KDG – 5 m;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w terenie oznaczonym symbolem **2MN**, zgodnie z załącznikiem graficznym:
 - a) od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD – 5 m,
 - b) od linii rozgraniczających drogi gminnej nr 103350L oznaczonej symbolem KDG – 5 m,
 - c) od północnej linii rozgraniczającej terenu planistycznego (projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem I.KDW/13) – 5 m;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy w terenie oznaczonym symbolem **4MN**, zgodnie z załącznikiem graficznym:
 - a) od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD – 5 m,
 - b) od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KDW – 4 m;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy w terenie oznaczonym symbolem **5MN**, zgodnie z załącznikiem graficznym:
 - a) od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD – 5 m,
 - b) od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KDW – 5 m,
 - c) od południowej linii rozgraniczającej terenu planistycznego (projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem I.KDW/10) – 5 m;
- 12) obsługa komunikacyjna:
 - a) drogą gminną nr 103350L oznaczoną symbolem KDG,
 - b) drogą publiczną klasy D – dojazdowa, oznaczoną symbolem 3KDD,

- c) drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 6KDW, włączoną do drogi wymienionej w pkt b,
- d) drogami wyznaczonymi w planie oznaczonymi symbolami I.KDW/10 i I.KDW/13;

13) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:

- a) 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny,
- b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego.

6. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **3KDD**:

- 1) wydzielenie terenu na drogę publiczną klasy D – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m z orientacyjnym poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi gminnej nr 103350L, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) dopuszczalna lokalizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
- 3) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia drogi, w szczególności chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia;
- 4) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej;
- 5) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem warunków zmiany planu.

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

- 1) wydzielenie terenu na drogę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m z placem nawrotowym z orientacyjnym poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi publicznej, oznaczonej symbolem 3KDD, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) dopuszczalna lokalizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
- 3) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia drogi, w szczególności chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia;
- 4) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem warunków zmiany planu.

§ 19. W granicach objętych niniejszą zmianą planu przestają obowiązywać ustalenia planu, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 1.

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