



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 10 stycznia 2020 r.

Poz. 310

Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Chruściel; Lubelski Urząd Wojewódzki w Lublin
Data: 10.01.2020 13:43:40



UCHWAŁA NR XV/77/2019 RADY GMINY FIRLEJ

z dnia 5 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej – II Etap

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, z późn. zm.), 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 XXXIII/165/2017 Rady Gminy Firlej z dnia 16 listopada 2017 r. 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 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. - uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/257/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 18 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2002 r. Nr 86, poz. 1841) ze zmianami uchwalonymi uchwałami Rady Gminy Firlej Nr IV/21/07 z dnia 7 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 65 poz. 1401), Nr XXV/123/13 z dnia 17 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2013 r. poz. 3269), Nr XXV/124/13 z dnia 17 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2013 r. poz. 3098),), Nr XV/79/2015 z dnia 14 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2016 r. poz. 363), Nr XXXI/161/2017 z dnia 18 lipca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2017 r. poz. 3332), Nr XXXV/186/2018 z dnia 12 lutego 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2018 r. poz. 1016) i Nr X/52/2019 z dnia 5 czerwca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2019 r. poz. 4152) – II etap, 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 – stanowi załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowi załącznik Nr 3.

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

- 1) granice terenów objętych zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – ściśle określone;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obszar objęty ochroną planistyczną zabytków archeologicznych;
- 5) symbole terenów złożone z oznaczenia cyfrowego i literowego.

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

- 1) proponowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406;
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”;
- 3) obszar objęty ochroną planistyczną zabytków archeologicznych, wymagają szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w ich użytkowaniu.

3. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 i 2 oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu, są oznaczeniami orientacyjnymi lub postulatycznymi i wymagają uściślenia w dokumentach sporządzanych na podstawie przepisów odrębnych i decyzjach administracyjnych;

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

§ 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, uchwalony Uchwałą Nr XXXVIII/257/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 18 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2002 r. Nr 86, poz. 1841) ze zmianami uchwalonymi uchwałami Rady Gminy Firlej Nr IV/21/07 z dnia 7 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 65 poz. 1401), Nr XXV/123/13 z dnia 17 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2013 r. poz. 3269), Nr XXV/124/13 z dnia 17 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2013 r. poz. 3098), Nr XV/79/2015 z dnia 14 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2016 r. poz. 363), Nr XXXI/161/2017 z dnia 18 lipca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2017 r. poz. 3332), Nr XXXV/186/2018 z dnia 12 lutego 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2018 r. poz. 1016) i Nr X/52/2019 z dnia 5 czerwca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2019 r. poz. 4152);
- 2) **zmianie planu** - należy przez to rozumieć część tekstową i graficzną zmiany planu, o których mowa w § 2 ust. 1 i ust. 2 niniejszej uchwały;
- 3) **załączniku graficznym** - należy przez to rozumieć odpowiedni dla terenu planistycznego rysunek, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 4) **terenie planistycznym (terenie)** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję ustaloną zmianą planu dla terenu planistycznego, oznaczoną symbolem literowym, której udział w zagospodarowaniu:
 - a) działki budowlanej, wyrażony powierzchnią użytkową wszystkich budynków lokalizowanych, w granicach tego terenu, wynosi minimum 60%;
 - b) w zagospodarowaniu działki niebudowlanej – wynosi minimum 95%;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję określoną w ustaleniach szczegółowych zmiany planu dotyczących terenu planistycznego, która:

- a) uzupełnia przeznaczenie podstawowe a jej udział w zagospodarowaniu działki budowlanej położonej w granicach terenu planistycznego może wynosić maksimum 40% powierzchni działki lub maksimum 40% powierzchni użytkowej wszystkich sytuowanych na tej działce budynków, z zastrzeżeniem, że funkcja dopuszczalna nie wykluczy zagospodarowania terenu, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, ustalonym zmianą planu,
- b) pozostałe funkcje dopuszczone ustaleniami zmiany planu i niezbędne do zagospodarowania działki, w szczególności infrastrukturę techniczną, obsługę komunikacyjną i zieleń izolacyjną;
- 7) **usługach agroturystyki** - należy przez to rozumieć usługi świadczone w gospodarstwie rolnym, związane z pobytem turystów np. wynajem pokoi, sprzedaż posiłków domowych itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **drodze publicznej** - należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii dróg (krajowa, wojewódzka);
- 9) **drodze wewnętrznej** - należy przez to rozumieć drogę wewnętrzną w znaczeniu przepisów odrębnych, oznaczoną w zmianie planu symbolem KDW, nie zaliczoną do kategorii dróg publicznych, przeznaczoną do ruchu pojazdów, z dopuszczeniem ruchu pieszych i rowerów;
- 10) **dostępie działki budowlanej do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w znaczeniu przepisów ustawy tj. bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez wydzieloną drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 11) **obsłudze komunikacji terenu** - należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu planistycznego, służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej (drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, pieszce, drogi pożarowe, place, parkingi);
- 12) **siedlisku rolnym w zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć siedlisko rolne w rodzinnym gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym, o powierzchni gruntów rolnych powyżej 1,0 ha, w skład którego mogą wchodzić budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, inwentarskie, służące wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu oraz garaże; w zabudowie zagrodowej dopuszcza się prowadzenie usług agroturystycznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 13) **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;
- 14) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć różnicę rzędnych :
- a) dla budynku – mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu,
- b) dla pozostałych obiektów budowlanych – mierzoną od najniższego położonego punktu przy naziemnym elemencie konstrukcyjnym obiektu, do jego najwyższego położonego punktu;
- 15) **geometrii dachu** - należy przez to rozumieć określony w ustaleniach zmiany planu rodzaj dachu (wielospadowy, jednospadowy lub płaski), wyznaczony poprzez liczbę i kąt nachylenia głównych połaci dachowych;
- 16) **dachu wielospadowym** - należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy – o dwu - i większej liczbie głównych połaci dachowych; dopuszcza się naczółki, lukarny, okna połaciowe itp.;
- 17) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach jednopołaciowy o nachyleniu połaci dachowej 2°-15°;
- 18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu i określoną ustaleniami 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; minimalne odległości od terenów, dla których nie została określona nieprzekraczalna linia zabudowy, należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 19) **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; linie rozgraniczające – orientacyjne mogą zostać uściśnione na podstawie projektów technicznych lub podziałów geodezyjnych, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów odrębnych;
 - 20) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;
 - 21) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowy budynków, do powierzchni działki budowlanej na której są lokalizowane, 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 (jak: szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych (jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe), a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo;
 - 22) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 23) **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, których znaczenie definiują powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszej zmianie planu, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

2. Dopuszcza się etapowe zagospodarowanie i zabudowę terenu objętego zmianą planu, zgodnie z przeznaczeniem terenu, w szczególności budowę budynku mieszkalnego w pierwszym etapie zabudowy działki siedliska rolnego w zabudowie zagrodowej oraz realizację w pierwszym etapie przeznaczenia dopuszczalnego.

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

4. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizacja obiektów tymczasowych jest dopuszczona w obrębie działki budowlanej, w czasie realizacji inwestycji docelowej.

5. Ustala się zakazy lokalizacji:

- 1) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 2) przedsięwzięć zaliczanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Tereny planistyczne położone są w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 (GZWP Nr 406). Jego 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 (GZWP NR 406) obowiązują zakazy lokalizowania przedsięwzięć negatywnie wpływających na ilość i jakość zasobów wodnych; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

2. Tereny planistyczne położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, dla którego obowiązują zasady określone w ust. 3.

3. 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).

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Nakaz kształtowania zabudowy w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu, z uwzględnieniem warunków położenia, przeznaczenia, zachowania jednorodnego charakteru architektonicznego i ustalonych zmianą planu warunków dotyczących maksymalnej wysokości, nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskaźników powierzchni zabudowy, kolorystyki budynków, geometrii dachów, w szczególności poprzez:

- 1) stosowanie na 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 stanowiących negatywne dominanty w krajobrazie, a w szczególności:

- 1) zakaz sytuowania budowli o wysokości równej lub większej niż 50,0 m nad poziom otaczającego terenu;
- 2) zakaz ten nie dotyczy obiektów budowlanych, realizowanych na podstawie przepisów odrębnych z zastrzeżeniem, że realizacja obiektów o wysokości równej i wyższej od 50,0 m nad poziom otaczającego terenu podlega uprzedniemu zgłoszeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, do organów nadzoru nad lotnictwem wojskowym.

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

§ 9. 1. Tereny planistyczne nie są objęte indywidualnie ochroną konserwatorską.

2. Obszar objęty ochroną planistyczną zabytków archeologicznych, figurujący w wojewódzkiej ewidencji – nie wpisany do rejestru zabytków województwa lubelskiego, wyznaczono na rysunku zmiany planu w terenie oznaczonym symbolem **92RM**.

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;
- 2) Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych 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;

3. W odniesieniu do zabytków archeologicznych ujawnionych podczas nie nadzorowanych 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.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Zmianą planu nie wyznaczono obszaru przestrzeni publicznej, w znaczeniu przepisów ustawy.

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 nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu planistycznego;
- 2) ponadto w zakresie zasad sytuowania zabudowy obowiązują:

- a) sposób usytuowania nowych budynków w stosunku do granic terenu planistycznego, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku zmiany planu,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu planistycznego,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, które mogą być realizowane zgodnie z ustaleniami zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
- a) w przypadku realizacji na działce budowlanej przeznaczenia wielofunkcyjnego, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić dla każdej funkcji,
 - b) miejsca parkingowe mogą być realizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynków w zabudowie działki,
 - c) nie ustala się wskaźników dotyczących liczby miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jako miejsc ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 12. 1. W granicach terenów objętych zmianą planu, wyznaczonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały 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. Obowiązuje ochrona przed hałasem, określona przez dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych dla terenu przeznaczonego zmianą planu pod zabudowę zagrodową, oznaczonego symbolem RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Nie określa się zasad i sposobu zagospodarowania terenów, wynikających z położenia w granicach krajobrazów priorytetowych, określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu

§ 13. Ustala się, że w granicach obszaru objętego zmianą planu nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości oraz przeprowadzania stosownej procedury, określonej w przepisach odrębnych.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. Zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi obowiązuje na objętych zmianą planu terenach leśnych i terenach komunikacji.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą planu, odbywać się będzie w oparciu o istniejące i projektowane drogi wewnętrzne.

2. W przypadku realizacji na terenach objętych zmianą planu, nowych dróg oraz przebudowy istniejących, ustala się nakaz zapewnienia odpowiedniej ich szerokości i nośności umożliwiającej przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę i pełnienie funkcji dróg przeciwpożarowych.

3. Wydzielono tereny oznaczone symbolami **94KDW** i **95KDW** na drogi wewnętrzne o parametrach dostosowanych do pełnionej funkcji obsługi terenów planistycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ogólne zasady realizacji infrastruktury technicznej

§ 16. 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. Na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń niezbędnych do obsługi terenów objętych zmianą planu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów, zgodnie z ich przeznaczeniem.

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

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 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 na terenie gminy oczyszczalni ścieków,
 - b) w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, powodzią,
 - 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 ciepłej 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) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych linii elektroenergetycznych SN i nN oraz stacji transformatorowych SN/nN,
 - b) dopuszcza się budowę dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym lub doziemnym – kablowym i budowę związanych z nimi stacji transformatorowych SN/nN;
- 7) 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;
- 8) 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.

Stawki procentowe

§ 18. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, których wartość wzrosła po wejściu w życie zmiany planu, naliczanej zgodnie z przepisami ustawy:

- 1) 1% dla terenów przeznaczonych na drogi;
- 2) 20% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na lasy (oznaczonego symbolem RL) i zalesienia (oznaczonego symbolem RP,RL)

-
terenów planistycznych położonych w obrębie ŁUKÓWIEC , oznaczonych na Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały symbolami 92RM , 93ZL , 94KDW i 95KDW .

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 92RM :

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

3. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 93ZL :

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lasu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna.

4. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 94KDW i 95KDW :

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna.

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 92RM :

- 1) zabudowa terenu siedliskiem rolnym, na warunkach ustaleń zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić warunki ustaleń ogólnych zmiany planu, dotyczące obszaru objętego ochroną planistyczną zabytków archeologicznych;

- 3) dopuszcza się zbliżenie zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej, inwentarskiej, garażowej do granicy sąsiedniej działki na odległość 1,5 m lub sytuowanie budynku bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego – trzy kondygnacje nadziemne, trzecia w poddaszu użytkowym – 12,0 m,
 - b) pozostałych budynków wymienionych w siedlisku rolnym – dwie kondygnacje nadziemne – 10,0 m; dopuszcza się obiekty wyższe w przypadkach uzasadnionych warunkami konstrukcyjnymi lub technologicznymi;
- 5) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 20°-45°,
 - b) pozostałych budynków w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 20°-45°, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 20° oraz płaskie;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej; minimalna intensywność zabudowy – 0,03; maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – od granicy lasu – 30,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 9) obsługa komunikacyjna – drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolami 94KDW i 95KDW, włączonymi poprzez drogi wewnętrzne poza granicami opracowania zmiany planu w etapie do drogi krajowej nr 19, docelowo do drogi wojewódzkiej;
- 10) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny,
 - b) w przypadku lokalizacji usług agroturystyki ustala się obowiązek wydzielenia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, według wskaźnika 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny.

6. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolami **93ZL** :

- 1) adaptacja dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – zieleń leśna;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

7. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **94KDW** i **95KDW** :

- 1) wydzielenie terenu na drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **94KDW**, dla obsługi terenu budowlanego oznaczonego symbolem 92RM, o szerokości maksymalnej w liniach rozgraniczających 5,0 m, z poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi oznaczonej symbolem 95KDW – zgodnie z załącznikiem graficznym i warunkami zmiany planu;
- 2) wydzielenie terenu na drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **95KDW**, dla obsługi terenów zabudowy, o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m, z poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi oznaczonej symbolem KDW – zgodnie z załącznikiem graficznym, włączonej w etapie do drogi krajowej nr 19, docelowo do drogi wojewódzkiej, poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

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

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

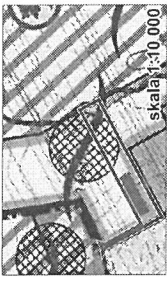
Przewodniczący Rady Gminy
Firlej

Radosław Janczara

OBRĘB ŁUKÓWIEC

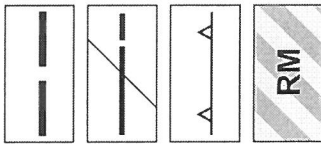
ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XV/77/2019
RADY GMINY FIRLEJ
Z DNIA 5 grudnia 2019 roku

FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY FIRLEJ



skala 1:10 000

OZNACZENIA



GRANICA TERENU OBJĘTEGO
ZMIANĄ PLANU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA - ŚCIŚLE OKREŚLONA
/ ORIENTACYJNA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

ZL

TEREN LASU

KDW

DROGA WEWNĘTRZNA

OBSZAR CHRONIONEGO
KRAJOBRAZU
„PRADOLINA WIEPRZA”

OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
„PRADOLINA WIEPRZA”

GZWP
NR 406

PROPONOWANY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO
ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 406

OBSZAR OBJEKTÓW OCHRONA
PLANISTYCZNA ZABYTEKÓW
ARCHEOLOGICZNYCH

OBSZAR OBJEKTÓW OCHRONA
PLANISTYCZNA ZABYTEKÓW
ARCHEOLOGICZNYCH

93ZL

94KDW

92RM

GZWP
NR 406

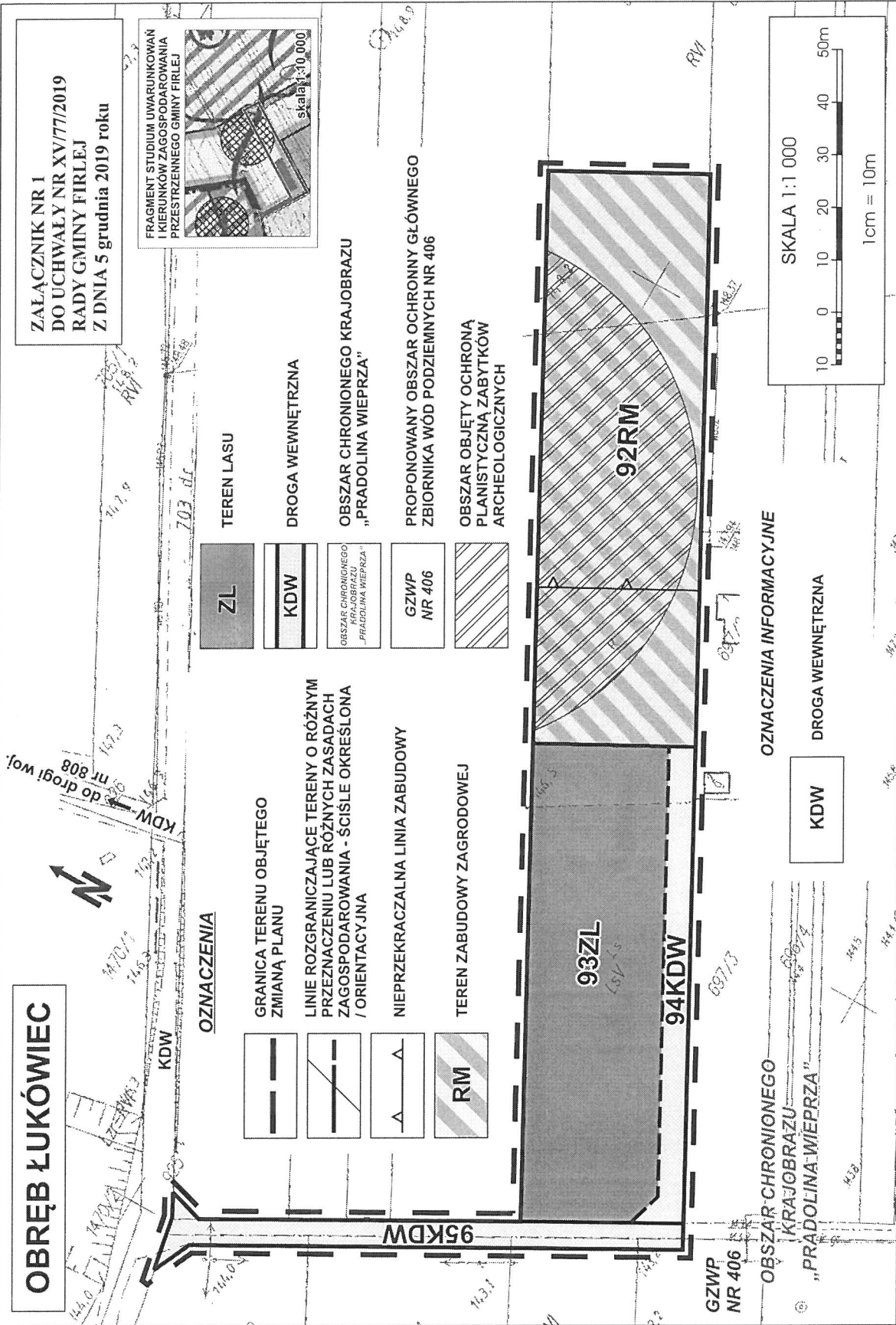
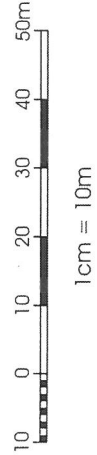
OBSZAR CHRONIONEGO
KRAJOBRAZU
„PRADOLINA WIEPRZA”

OZNACZENIA INFORMACYJNE

KDW

DROGA WEWNĘTRZNA

SKALA 1:1 000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/77/2019

Rady Gminy Firlej

z dnia 5 grudnia 2019 r.

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 ustawy o finansach publicznych

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej – II etap nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/77/2019

Rady Gminy Firlej

z dnia 5 grudnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej – II etap

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej – II etap, wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 4 do 26 kwietnia 2019 r. W terminie ustalonym na wniesienie uwag tj. do 13 maja 2019 r., do Wójta Gminy Firlej uwagi do projektu zmiany planu nie wpłynęły.