



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 26 maja 2023 r.

Poz. 3644

### UCHWAŁA NR LVII/278/2023 RADY GMINY FIRLEJ

z dnia 28 kwietnia 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 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 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałami Rady Gminy Firlej Nr XIX/100/2020 z dnia 30 marca 2020 r. i Nr XXX/158/2021 z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania 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/124/13 z dnia 17 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2013 r. poz. 3098), Nr XXV/123/13 z dnia 17 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2013 r. poz. 3269), 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), Nr X/52/2019 z dnia 5 czerwca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. 15.07.2019 r., poz. 4152) i Nr XV/77/2019 z dnia 5 grudnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. 10.01.2020 r., poz. 310), zwaną dalej zmianą planu.

**§ 2. 1.** Część tekstową zmiany planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna – rysunki zmiany planu w skali 1:1000, stanowiące Załączniki Nr 1 - 15, będące 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 16;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowi załącznik Nr 17;
- 4) zbiór danych przestrzennych – dokument elektroniczny, stanowiący załącznik Nr 18.

§ 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) symbole terenów złożone z oznaczenia cyfrowego i literowego (literowych).

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

- 1) proponowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406;
- 2) proponowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407;
- 3) Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”;
- 4) strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV, wymagają szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w ich użytkowaniu.

3. Następujące oznaczenia na rysunku zmiany planu są oznaczeniami:

- 1) orientacyjnymi:
  - a) infrastruktura techniczna – istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
  - b) granice strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV,
- 2) informacyjnymi:
  - a) granica administracyjna obrębu geodezyjnego,
  - b) oznaczenia literowe i graficzne, leżących poza obszarem opracowania:
    - wód powierzchniowych śródlądowych,
    - granicy lasu,
    - kategorii i klas dróg publicznych, stanowiących dostęp komunikacyjny terenów objętych zmianą planu,
    - dróg wewnętrznych, stanowiących dostęp komunikacyjny terenów objętych zmianą planu,
    - istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
    - granice strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV,
    - przeznaczenia ustalonego w planie dla terenu sąsiadującego z terenem objętym 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, 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/124/13 z dnia 17 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2013 r. poz. 3098), Nr XXV/123/13 z dnia 17 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2013 r. poz. 3269), 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) i Nr XXXV/186/2018 z dnia 12 lutego 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2018 r. poz. 1016), Nr X/52/2019 z dnia

- 5 czerwca 2019 r. ( Dz. Urz. Woj. Lubel. 15.07.2019 r., poz. 4152) i Nr XV/77/2019 z dnia 5 grudnia 2019 r. ( Dz. Urz. Woj. Lubel. 10.01.2020 r., poz. 310);
- 2) planie obszaru jezior Firlej -Kunów – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej-Kunów uchwalony Uchwałą Nr XXXIX/260/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 8 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Z 2002 r. Nr 111, poz. 2494, z późn. zm.) ze zmianami uchwalonymi Uchwałami Rady Gminy Firlej: Nr IV/22/07 z dnia 7 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 65, poz. 1402 z dnia 13 kwietnia 2007 r.), Nr XXV/123/13 z dnia 17 kwietnia 2013r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2013 r. poz. 3269), Nr XXXIX/175/14 z dnia 30 września 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2014 r. poz. 3787), Nr XV/81/2015 z dnia 14 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2016 r. poz. 364), Nr IX/44/2019 z dnia 26 kwietnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2019 r. poz. 3614) i Nr XLIII/210/2022 z dnia 29 kwietnia 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2022 r. poz. 2871).
  - 3) zmianie planu gminy - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej uchwalonego Uchwałą Nr XXV/124/13 Rady Gminy Firlej z dnia 17 kwietnia 2013 r.(Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2013 r. poz. 3098);
  - 4) zmianie planu – należy przez to rozumieć część tekstową i graficzną zmiany planu, o których mowa w § 2 ust. 1 i ust. 3 niniejszej uchwały;
  - 5) załączniku graficznym – należy przez to rozumieć odpowiedni dla terenu planistycznego rysunek, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały;
  - 6) terenie planistycznym (terenie) – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym (literowymi) i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
  - 7) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć fragment terenu lub cały teren planistyczny, obejmujący działkę, kilka działek gruntu lub ich części, na którym jest realizowana inwestycja, zgodnie z ustaleniami zmiany planu;
  - 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję ustaloną zmianą planu dla terenu planistycznego, oznaczoną symbolem literowym (literowymi), której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej (terenu inwestycji) może wynosić minimum 60% powierzchni działki (terenu inwestycji) lub minimum 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej lub w terenie inwestycji
  - 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć funkcję (funkcje) określoną w ustaleniach szczegółowych zmiany planu dotyczących terenu planistycznego, która:
    - a) uzupełnia (uzupełniają) przeznaczenie podstawowe a jej (ich) 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 wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku), 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 zielen izolacyjną;
  - 10) 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;
  - 11) 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, transportowe oraz inne o zbliżonych warunkach lokalizacyjnych, spełniających warunek nieuciążliwego zagospodarowania itp.;
  - 12) drodze publicznej – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii dróg (krajowa, wojewódzka, powiatowa, gminna);

- 13) 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;
- 14) dostępie działki budowlanej do drogi publicznej - należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w znaczeniu przepisów ustawy tj. bezpośredni dostęp do tej drogi (poprzez zjazd) albo dostęp do niej przez wydzieloną drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 15) obsłudze komunikacji terenu – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu planistycznego, służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej (drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, piesze, drogi pożarowe, place, parkingi);
- 16) nieuciążliwym zagospodarowaniu – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu z przeznaczeniem na działalność usługową, inne przedsięwzięcia i związane z nimi inwestycje, w tym zaliczane, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, gdy przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak ich niekorzystnego wpływu na środowisko a także inne przedsięwzięcia, których oddziaływanie (emisja hałasu, spalin, drgań itd.) nie przekracza granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny (tj. których eksploatacja nie powoduje przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych);
- 17) 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, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 18) 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; granica istniejącego siedliska rolnego – kontur użytków gruntowych wg ewidencji gruntów wykazywanych jako grunty rolne zabudowane – Br;
- 19) 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;
- 20) 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;
- 21) 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 stropodachu lub konstrukcji przykrycia budynku,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – mierzoną od najniższego położonego punktu przy naziemnym elemencie konstrukcyjnym obiektu, do jego najwyższego położonego punktu;
- 22) 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;
- 23) dachu wielospadowym - należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy – o dwu - i większej liczbie głównych połaci dachowych; dopuszcza się naczółki, lukarny, okna połaciowe itp.;
- 24) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach jednopołaciowy o nachyleniu połaci dachowej 2° - 15°;
- 25) 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;

- 26) linii rozgraniczającej teren – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem cyfrowym i literowym (literowymi), wyznaczające granice ewentualnego podziału geodezyjnego;
- 27) 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;
- 28) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowy budynków, do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji, na których 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;
- 29) dachu zielonym - należy przez to rozumieć otwartą, porośniętą roślinnością powierzchnię na stropie obiektu budowlanego.
- 30) przepisach odrębnych lub szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 31) przepisach ustawy bez podania nazwy – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz.503, 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 zagospodarowania układów zabudowy na terenach objętych zmianą planu, w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu, z uwzględnieniem warunków ich położenia, przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania sąsiednich terenów poprzez:

- 1) podział geodezyjny terenów planistycznych, z zachowaniem minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych;
- 2) strefowe zagospodarowanie terenów planistycznych i działek budowlanych, z oddzieleniem funkcji kolizyjnych.

2. Dopuszcza się etapowe zagospodarowanie i zabudowę terenów objętych zmianą planu, zgodnie z przeznaczeniem terenów, w szczególności:

- 1) budowę budynku mieszkalnego w pierwszym etapie zabudowy działki siedliska rolnego w zabudowie zagrodowej;
- 2) administracyjno-socjalnego w terenie przeznaczonym na cele usługowe, jeśli jest dopuszczony zmianą planu.

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 lub terenu inwestycji, 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 (z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami 4RM i 9RM) 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 oznaczone symbolami 4RM i 9RM położone są w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 (GZWP Nr 407). Jego zasoby wodne objęte są ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi (proponowany obszar ochronny GZWP nr 407). Do czasu ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych (GZWP NR 407) obowiązują zakazy lokalizowania przedsięwzięć negatywnie wpływających na ilość i jakość zasobów wodnych; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

3. Tereny planistyczne oznaczone symbolami: 9RM, 11RM, 12RM, i 13RM są położone w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, dla którego obowiązują zasady określone w ust. 4

4. 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;
- 3) dopuszcza się stosowanie tzw. zielonych dachów.

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

- 1) zakaz sytuowania budowli o wysokości równej lub większej niż 50 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. Tereny planistyczne nie obejmują obszarów objętych ochroną planistyczną zabytków archeologicznych, figurujących w wojewódzkiej ewidencji.

3. W odniesieniu do zabytków archeologicznych ujawnionych podczas nie nadzorowanych prac ziemnych i budowlanych obowiązują zasady ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 10. 1. Zmianą planu wyznaczono obszar przestrzeni publicznej, w znaczeniu przepisów ustawy – teren na poszerzenie drogi powiatowej 1529L, oznaczony symbolem 2KDP(L).

2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu planistycznego, o którym mowa w ust. 1.

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 11. 1. Dla terenów objętych zmianą planu ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem RM, ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi agroturystyki,
    - obsługa komunikacji,
    - infrastruktura techniczna,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem ustaleń zmiany planu,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
  - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,03,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji (w zabudowie agroturystycznej 40%),
  - h) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego – trzy kondygnacje nadziemne, trzecia w poddaszu użytkowym – 12,0 m,
    - pozostałych budynków w siedlisku rolnym – dwie kondygnacje nadziemne – 10,0 m, dopuszcza się obiekty wyższe w przypadkach uzasadnionych warunkami konstrukcyjnymi lub technologicznymi,
  - i) geometria dachów:
    - budynku mieszkalnego – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 20°- 45°,
    - pozostałych budynków w siedlisku rolnym – dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 20°- 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 20° oraz płaskie,
  - j) 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,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny,
    - w przypadku lokalizacji usług agroturystyki ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie działek stanowiących własność inwestora miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, według wskaźnika 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny,
  - l) pozostałe zasady kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi komercyjne,

- obsługa komunikacji,
  - infrastruktura techniczna,
- c) dopuszcza się usługi komercyjne wbudowane w budynek funkcji podstawowej, pod warunkiem, że powierzchnia całkowita lokalu użytkowego nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- dla zabudowy wolnostojącej - 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki co najmniej 18,0 m,
  - dla zabudowy bliźniaczej - 750 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki co najmniej 11,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń zmiany planu,
- e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
- f) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,
- g) minimalna intensywność zabudowy - 0,03,
- h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
- i) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynku mieszkalnego - trzy kondygnacje nadziemne, trzecia w poddaszu użytkowym - 12,0 m,
  - pozostałych budynków - jedna kondygnacja nadziemna - 5,0 m,
- j) geometria dachów:
- budynku mieszkalnego - dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 20°- 45°,
  - pozostałych budynków - dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 20°- 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 20° oraz płaskie;
- k) dopuszcza się zbliżenie zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej, garażowej do granicy sąsiedniej działki na odległość 1,5 m lub sytuowanie budynku bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- l) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny,
  - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
- ł) pozostałe zasady kształtowania zabudowy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów planistycznych;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem EF ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe - teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł - farma fotowoltaiczna o mocy powyżej 500 kW,
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - zaplecze dla funkcji podstawowej (np. budynek gospodarczy, wiata),
  - obsługa komunikacji,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł - 80% powierzchni działki budowlanej (terenu inwestycji),
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej (terenu inwestycji),
- e) nie ustala się wymagań architektonicznych w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych; dla budynków zaplecza funkcji podstawowej obowiązują warunki określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu,

- f) minimalna ilość miejsc parkingowych – 1 miejsce,
  - g) strefa ochronna farmy fotowoltaicznej odpowiada liniom rozgraniczającym terenu, na którym ją zlokalizowano;
- 4) ustala się regulację linii rozgraniczającej drogi gminnej nr 1529L oznaczonej symbolem 2KDP(L) na odcinku przyległym do terenu oznaczonego symbolem IRM i wydzielenie terenu na jej poszerzenie, zgodnie ustaleniami szczegółowymi zmiany planu;
- 5) dla nowo wydzielonych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunkach zmiany planu liniami rozgraniczającymi, ustala się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, minimalną szerokość:
- a) 5,0 m – dla dróg o długości do 200 m,
  - b) 8,0 m - dla dróg o długości powyżej 200 m; nie dotyczy dróg obsługujących maksymalnie 2 działki budowlane, których minimalna szerokość winna spełniać warunek lit. a,
  - c) dla dróg bez obustronnego przejazdu ustala się nakaz realizacji placów nawrotowych o minimalnych parametrach, umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych.

2. Ponadto w zakresie zasad sytuowania zabudowy obowiązują:

- 1) sposób usytuowania nowych budynków w stosunku do dróg publicznych i innych terenów publicznie dostępnych oraz od granic przyległych nieruchomości lub granic terenu planistycznego (z uwzględnieniem zachowania minimalnych odległości od napowietrznych linii elektroenergetycznych, granicy lasu), zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunkach zmiany planu; na terenach przeznaczonych pod zabudowę, na których nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, nowe budynki należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budynki istniejące przy drogach publicznych mogą być remontowane, rozbudowywane i nadbudowane, z zachowaniem minimalnych odległości od krawędzi jezdni tych dróg, określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych; w przypadku wymiany budynku lokalizacja nowego budynku - zgodnie z ustaleniami zmiany planu;
- 3) sposób usytuowania obiektów budowlanych innych niż budynki w stosunku do dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zgodnie z warunkami zmiany planu i przepisami odrębnymi;
- 4) odległość zabudowy od granicy ewidencyjnej wydzielonych dróg wewnętrznych dopuszczonych zmianą planu a nieoznaczonych na rysunku zmiany planu - minimum 4,0 m;
- 5) odległość zabudowy od granicy ewidencyjnej wydzielonych dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem KDW - minimum 4,0 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) 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 – z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń szczegółowych dla terenów planistycznych;
- 7) 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 ustala się:

- 1) w przypadku realizacji na działce budowlanej (terenie planistycznym) przeznaczenia wielofunkcyjnego, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić dla każdej funkcji;
- 2) miejsca parkingowe mogą być realizowane, jako wbudowane lub dobudowane do budynków w zabudowie działki i jako parkingi podziemne.

4. Nie ustala się wskaźników dotyczących liczby miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jako miejsc ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych, dla terenów przeznaczonych na funkcje zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

**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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 12. 1. W granicach terenów objętych zmianą planu, wyznaczonych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, a w szczególności:

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

2. Wskazuje się granicę strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wynoszącej 15,0 m (po 7,5 m od osi linii), wyznaczoną w terenie oznaczonym symbolem 6EF - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Obowiązuje ochrona przed hałasem, określona przez dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych dla terenów przeznaczonych zmianą planu pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną symbolem MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowę zagrodową oznaczoną symbolem RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

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

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu**

§ 13. 1. 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.

2. Ustala się możliwość połączenia działek i ich ponowny podział 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, określonej dla terenów planistycznych o różnym przeznaczeniu w ustaleniach ogólnych zmiany planu;
- 2) zapewnienia dostępu do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających (lub granic ewidencyjnych) obsługujących je dróg 70°-110°.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w §11 dla poszczególnych terenów planistycznych, z zastrzeżeniem ustaleń § 13 ust. 2 oraz, przepisów odrębnych, wyłącznie w celu:

- 1) powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka podlegająca podziałowi zachowa minimalną powierzchnię dla działki budowlanej określoną w §11;
- 2) wydzielenia dojazdu (drogi wewnętrznej) do nowo wydzielanych działek;
- 3) wydzielenia działki przeznaczonej na lokalizację dopuszczonych zmianą planu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie oznaczonych na rysunku zmiany planu.

4. Dopuszcza się możliwość wydzielania terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego, przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp działek budowlanych do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu działek budowlanych do dróg, o których mowa w ust. 2, poprzez drogi wewnętrzne, stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.

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

§ 14. Tereny planistyczne wyznaczone zmianą planu nie są objęte zakazem zabudowy z wyłączeniem terenu 2KDP(L).

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

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

2. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych do dróg publicznych powinna spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych.

3. 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.

4. Wydzielono teren oznaczony symbolem 2KDP(L) na poszerzenie drogi powiatowej 1529L do parametrów klasy L – lokalna.

5. Dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych bez obustronnego przejazdu („zakończonych ślepo”) ustala się nakaz realizacji placów nawrotowych, o parametrach umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych (terenów inwestycji).

#### **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. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci dystrybucyjnych SN i Nn i związanych z nimi urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych ww. sieci i urządzeń - w pasach technicznym linii SN i określonych ustaleniami zmiany planu ust. 3 i 4.

3. 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.

4. Dopuszcza się lokalizację sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej i związanych z nią urządzeń w pasach dróg wewnętrznych, nie oznaczonych na rysunku zmiany planu.

#### **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,

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 istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV:
  - a) wyznacza się pas techniczny – strefę ochronną o szerokości 15,0 m tj. 7,5 m od osi linii,
  - b) w strefie wymienionej w pkt a ustala się zakazy:
    - realizacji budynków,
    - nasadzeń drzew wysokopiennych, o wysokości powyżej 3,0 m,
    - składowania materiałów łatwopalnych,
  - c) dopuszcza się weryfikację zasięgu strefy, o której mowa w pkt a, w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym po likwidacji, przebudowie lub skablowaniu linii SN i w uzgodnieniu zmian z zarządzającym siecią,
  - d) w przypadku likwidacji linii, jej skablowania itp., przestają obowiązywać zakazy ustalone w pkt b, a strefa o której mowa w pkt a, może być zagospodarowana zgodnie z warunkami ustalonymi dla terenu planistycznego, położonego w jej dotychczasowym zasięgu, z zachowaniem wyznaczonej w terenie planistycznym nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - e) dopuszcza się zakrzewienia, uprawy ogrodnicze, uprawy polowe, z zastrzeżeniem pkt b,
  - f) dopuszcza się zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż wymieniona w pkt a, z warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i uzgodnienia z zarządcą sieci;
- 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:
  - 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 poszerzenie drogi powiatowej;
- 2) 20% dla pozostałych terenów.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 19. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na zieleni leśną (oznaczonego symbolem RL)

**- terenów planistycznych położonych w obrębie BARAN KOLONIA oznaczonych na Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały symbolami 1RM i 2KDP(L).**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1RM:

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

3) Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 2KDP(L):

- a) przeznaczenie podstawowe – droga powiatowa,
- b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1RM:

- 1) zabudowa terenu siedliskiem rolnym, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – od linii rozgraniczającej z drogą powiatową, oznaczoną symbolem 2KDP(L) – 10,0 m zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) obsługa komunikacyjna – drogą powiatową nr 1529L, oznaczoną symbolem KDP(L).

4. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2KDP(L):

- 1) wydzielenie terenu o szerokości 6,0 m na poszerzenie drogi powiatowej nr 1529L KDP(L) do parametrów drogi klasy L - lokalna;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na tereny doleśń (oznaczonego symbolem RL) i zabudowę zagrodową (oznaczonego symbolem MR).

**- terenu planistycznego położonego w obrębie FIRLEJ oznaczonego na Załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały symbolem 3MN.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 3MN :

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

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

- 1) zabudowa terenu zabudową mieszkaniową jednorodziną, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu i przepisów odrębnych;

- 2) dopuszcza się podział terenu planistycznego na działki budowlane z zachowaniem zasad podziału, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ustaleniach ogólnych zmiany planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – od granicy ewidencyjnej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDG – 7,5 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 4) obsługa komunikacyjna – drogą gminną wyznaczoną w planie obszaru jezior Firlej-Kunów, oznaczoną symbolem KDG.

**§ 21. 1.** Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP)

- terenu planistycznego położonego w obrębie POŻARÓW oznaczonego na Załączniku Nr 3 do niniejszej uchwały symbolem 4RM.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 4RM :

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

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 4RM :

- 1) zabudowa terenu planistycznego siedliskiem rolnym, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od linii rozgraniczającej z drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG – 7 m,
- 3) obsługa komunikacyjna - drogą gminną nr 103299L, oznaczoną symbolem KDG.

**§ 22. 1.** Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP).

- terenu planistycznego położonego w obrębie SEROCK oznaczonego na Załączniku Nr 4 do niniejszej uchwały symbolami 5EF.

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 5EF :

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł – farma fotowoltaiczna o mocy powyżej 500 kW;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zaplecze dla funkcji podstawowej (np. budynek gospodarczy, wiata), obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 5EF :

- 1) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię elektryczną za pomocą ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW wraz ze strefą ochronną – farma fotowoltaiczna;
- 2) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego lub wiaty, z przeznaczeniem na zabezpieczenie sprzętu i urządzeń służących farmie, o powierzchni nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup> i wysokości do 5,0 m; geometria dachu – płaski lub wielospadowy, o nachyleniu połaci 20°- 30°;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDG;
- 4) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych wraz ze stacjami transformatorowymi SN/nN;
- 5) obsługa komunikacyjna – drogą gminną nr 103313L, oznaczoną symbolem KDG.

**§ 23. 1.** Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP).

**- terenu planistycznego położonego w obrębie SEROCK oznaczonego na Załączniku Nr 5 do niniejszej uchwały symbolami 6EF.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 6EF :

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł – farma fotowoltaiczna o mocy powyżej 500 kW;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zaplecze dla funkcji podstawowej (np. budynek gospodarczy, wiaty), obsługa komunikacji.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 6EF :

- 1) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię elektryczną za pomocą ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW wraz ze strefą ochronną – farma fotowoltaiczna;
- 2) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego lub wiaty, z przeznaczeniem na zabezpieczenie sprzętu i urządzeń służących farmie, o powierzchni nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup> i wysokości do 5,0 m; geometria dachu – płaski lub wielospadowy, o nachyleniu połaci 20°- 30°;
- 3) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 6EF należy uwzględnić warunki ustaleń ogólnych dotyczące strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDG;
- 5) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych wraz ze stacjami transformatorowymi SN/nN;
- 6) obsługa komunikacyjna – drogą gminną nr 103313L, oznaczoną symbolem KDG.

§ 24. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP).

**- terenu planistycznego położonego w obrębie SEROCK oznaczonego na Załączniku Nr 6 do niniejszej uchwały symbolem 7MN.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 7MN :

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

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 7MN :

- 1) zabudowa terenu zabudową mieszkaniową jednorodziną, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu i przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – od granicy ewidencyjnej drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(L) – 10,0 m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) obsługa komunikacyjna – drogą powiatową, oznaczoną symbolem KDP(L).

§ 25. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczony w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP)

**- terenu planistycznego położonego w obrębie SOBOLEW KOLONIA oznaczonego na Załączniku Nr 7 do niniejszej uchwały symbolem 8RM.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 8RM :

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

c) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 8RM:

- 1) zabudowa terenu planistycznego siedliskiem rolnym, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od linii rozgraniczającej z drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG – 6 m,
- 3) obsługa komunikacyjna - drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG.

§ 26. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP)

**- terenu planistycznego położonego w obrębie WOLA SKROMOWSKA oznaczonego na Załączniku Nr 8 do niniejszej uchwały symbolem 9RM.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 9RM :

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

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 9RM:

- 1) zabudowa terenu planistycznego siedliskami rolnymi, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 9RM należy uwzględnić warunki ustaleń ogólnych dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” oraz dojazd do terenu MR, położonego na północ od terenu objętego zmianą planu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od linii rozgraniczającej z drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG – 6 m,
- 4) obsługa komunikacyjna - drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG.

§ 27. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP)

**- terenu planistycznego położonego w obrębie WÓLKA MIECZYŚLAWSKA oznaczonego na Załączniku Nr 9 do niniejszej uchwały symbolem 10RM.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 10RM :

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

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 10RM:

- 1) zabudowa terenu planistycznego siedliskami rolnymi, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od linii rozgraniczającej z drogą powiatową, oznaczoną symbolem KDP(L) – 10 m,
- 3) obsługa komunikacyjna - drogą powiatową, oznaczoną symbolem KDP(L).

**§ 28. 1.** Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP)

**- terenu planistycznego położonego w obrębie STARY ANTONIN oznaczonego na Załączniku Nr 10 do niniejszej uchwały symbolem 11RM.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 11RM :

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

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 11RM:

- 1) zabudowa terenu planistycznego siedliskami rolnymi, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 11RM należy uwzględnić warunki ustaleń ogólnych dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od linii rozgraniczającej z drogą powiatową, oznaczoną symbolem KDP(L) – 10 m,
- 4) obsługa komunikacyjna - drogą powiatową, oznaczoną symbolem KDP(L).

**§ 29. 1.** Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na zabudowę zagrodową (oznaczonego symbolem MR)

**- terenu planistycznego położonego w obrębie STARY ANTONIN oznaczonego na Załączniku Nr 11 do niniejszej uchwały symbolem 12RM.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 12RM :

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

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 12RM:

- 1) powiększenie terenu zabudowy zagrodowej z możliwością budowy innych obiektów uzupełniających istniejącą zabudowę, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 12RM należy uwzględnić warunki ustaleń ogólnych dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od linii rozgraniczającej z drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG – 6,0 m,
- 4) obsługa komunikacyjna – drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG.

**§ 30. 1.** Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na tereny doleśień (oznaczonego symbolem RP, RL).

**- terenu planistycznego położonego w obrębie NOWY ANTONIN oznaczonego na Załączniku Nr 12 do niniejszej uchwały symbolem 13RM.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 13RM :

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi agroturystyki,
- b) obsługa komunikacji,
- c) infrastruktura techniczna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 13RM:

- 1) zabudowa terenu planistycznego siedliskiem rolnym, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 13RM należy uwzględnić warunki ustaleń ogólnych dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW – 5 m,
- 4) obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną włączoną do drogi drogą powiatowej 1508L KDP(L).

§ 31. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP)

**- terenu planistycznego położonego w obrębie SEROCK oznaczonego na Załączniku Nr 13 do niniejszej uchwały symbolem 14RM.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 14RM :

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

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 14RM:

- 1) zabudowa terenu planistycznego siedliskami rolnymi, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od granicy ewidencyjnej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW – 5 m,
- 3) obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną włączoną do drogi drogą powiatowej 1538L KDP(L).

§ 32. 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP)

**- terenu planistycznego położonego w obrębie BARAN KOLONIA oznaczonego na Załączniku Nr 14 do niniejszej uchwały symbolem 15RM.**

2. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 15RM :

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

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 15RM:

- 1) zabudowa terenu planistycznego siedliskami rolnymi, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od linii rozgraniczającej z drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG – 7 m,
- 3) obsługa komunikacyjna – drogą gminną oznaczoną symbolem KDG.

**§ 33.** 1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenów przeznaczonych w planie na uprawy polowe (oznaczonego symbolem RP) i usługi publiczne (oznaczonego symbolem UP)

- terenów planistycznych położonych w obrębie **SOBOLEW KOLONIA** oznaczonych na Załączniku Nr 15 do niniejszej uchwały symbolami 16RM i 17RM.

2. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 16RM i 17RM :

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi agroturystyki,
  - b) obsługa komunikacji,
  - c) infrastruktura techniczna.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 16RM:
  - 1) zabudowa terenu siedliskiem rolnym; adaptacja zabudowy z możliwością budowy innych obiektów uzupełniających istniejącą zabudowę, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:
    - a) od linii rozgraniczającej z drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG – 6,0 m,
    - b) od drogi wewnętrznej wydzielonej ewidencyjnie, oznaczonej symbolem KDW – 5,0 m
  - 3) obsługa komunikacyjna – drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG.
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 17RM:
  - 1) zabudowa terenu siedliskami rolnymi, na warunkach ustaleń ogólnych zmiany planu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym - od linii rozgraniczającej z drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG – 6,0 m,
  - 3) obsługa komunikacyjna – drogą gminną, oznaczoną symbolem KDG.

**§ 34.** Wprowadza się w ustaleniach ogólnych uchwały Nr XXXVIII/257/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 18 czerwca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej następujące zmiany:

1. W § 3 ust. 7 pkt 7.4 ppkt 1 lit. b otrzymuje brzmienie:  
„szerokość w liniach rozgraniczających - 8-10 metrów”.

**§ 35.** Wprowadza się następujące zmiany w ustaleniach Uchwały Nr XXV/124/13 Rady Gminy Firlej z dnia 17 kwietnia 2013 r.:

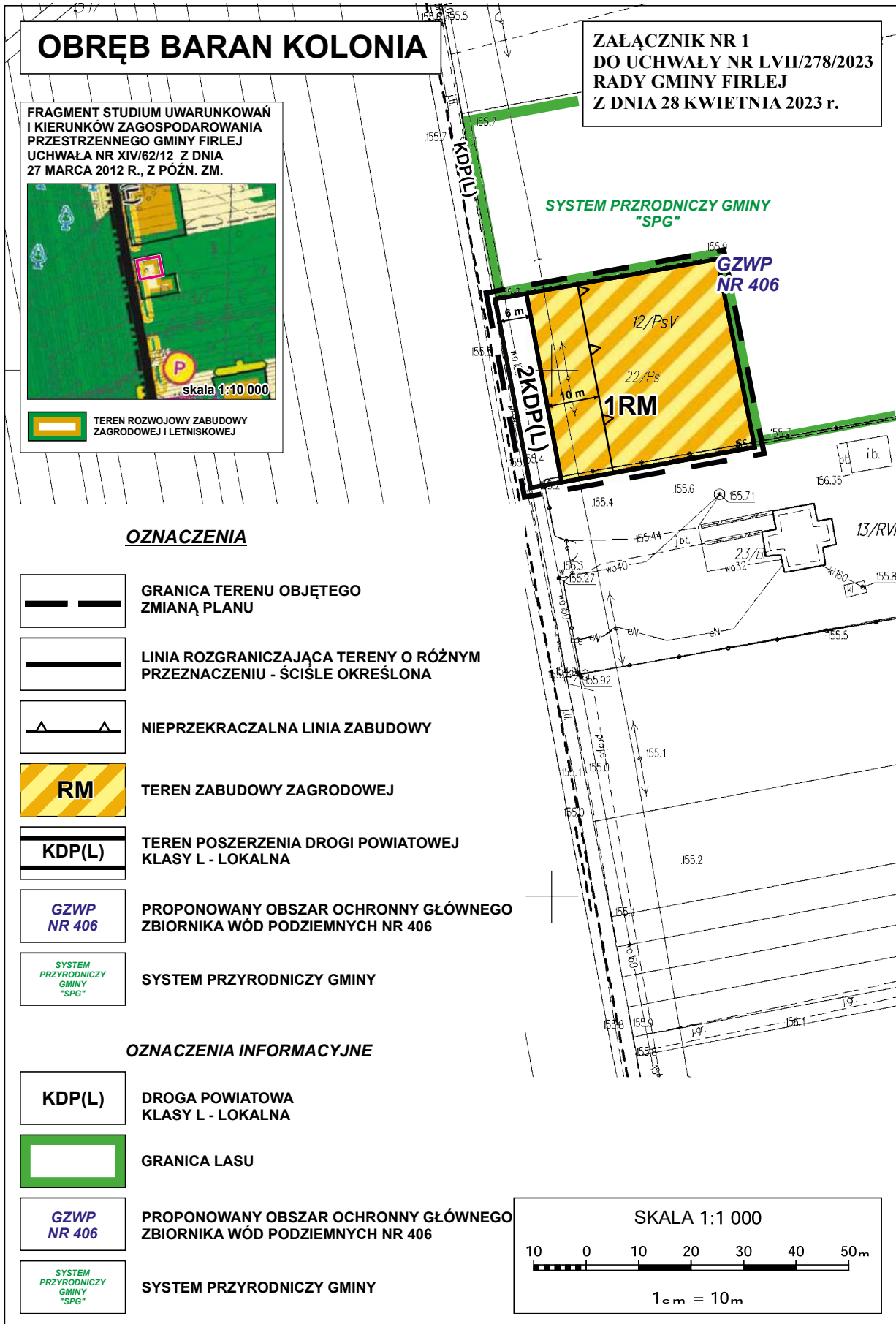
1. W § 2 ust. 14 otrzymuje brzmienie :  
„...ustala się następujące parametry techniczne dróg:
  - a) szerokość jezdni - 3,5 - 6 metrów,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 8 - 15 metrów,
  - c) dostępność nieograniczona;”.

**§ 36.** W granicach objętych niniejszą zmianą planu przestają obowiązywać ustalenia planu, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 1 i zmiany planu gminy, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 2.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Firlej

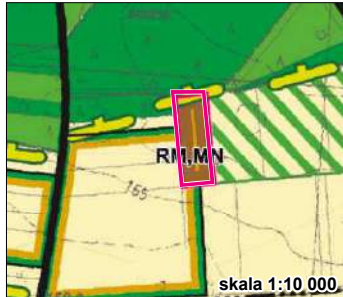
**Radosław Janczara**



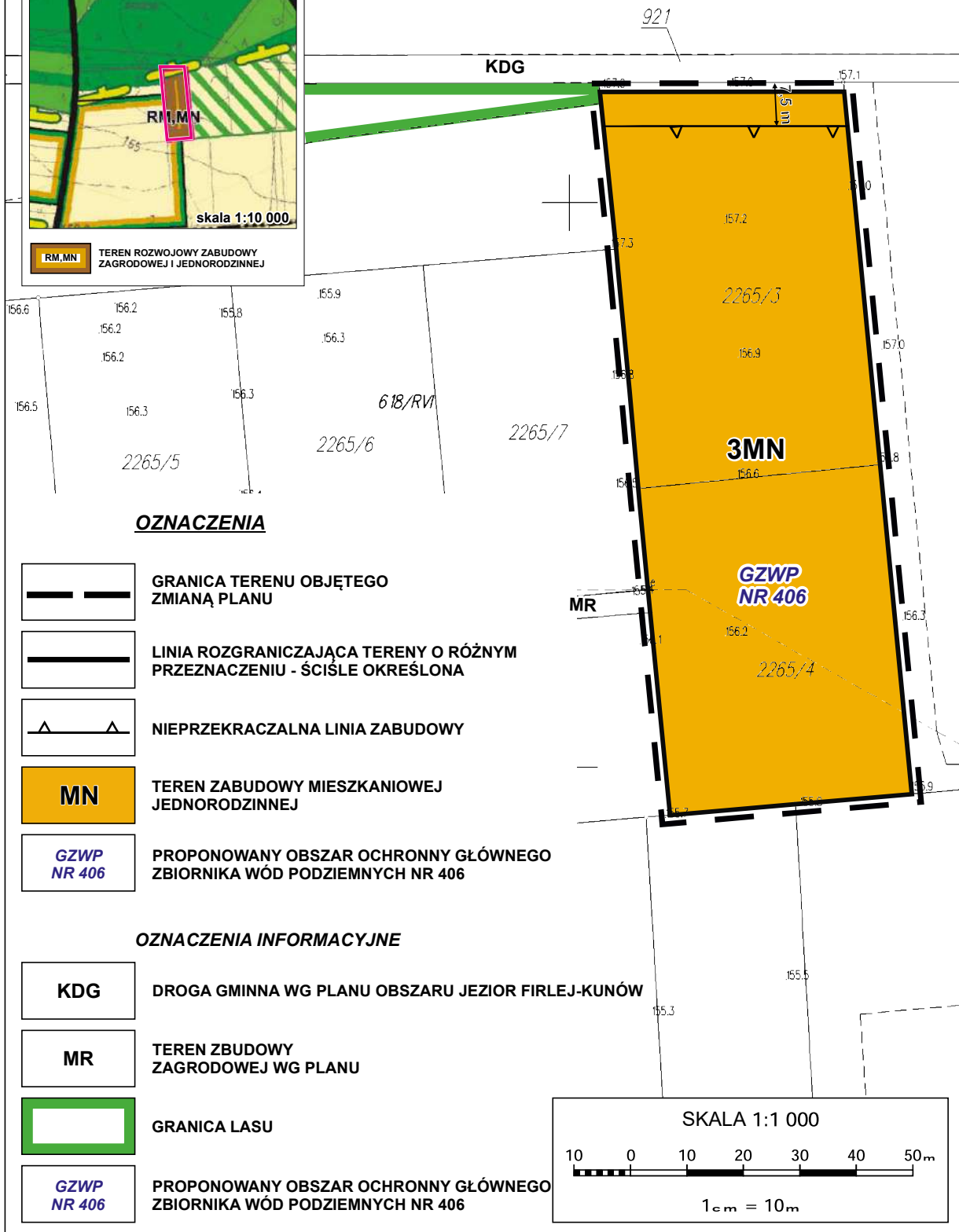
# OBRĘB FIRLEJ

**ZALĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR LVII/278/2023  
RADY GMINY FIRLEJ  
Z DNIA 28 KWIEŚNIA 2023 r.**


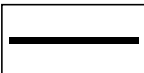
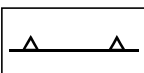


FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY FIRLEJ  
UCHWAŁA NR XIV/62/12 Z DNIA  
27 MARCA 2012 R., Z PÓŹN. ZM.




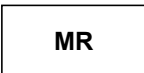


**RM, MN** TEREN ROZWOJOWY ZABUDOWY  
ZAGRODOWEJ I JEDNORODZINNEJ

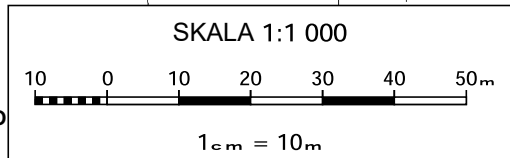


### OZNACZENIA

-  GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU - ŚCIŚLE OKREŚLONA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  **MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  **GZWP NR 406** PROPONOWANY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 406

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  **KDG** DROGA GMINNA WG PLANU OBSZARU JEZIOR FIRLEJ-KUNÓW
-  **MR** TEREN ZBUDOWY ZAGRODOWEJ WG PLANU
-  GRANICA LASU
-  **GZWP NR 406** PROPONOWANY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 406



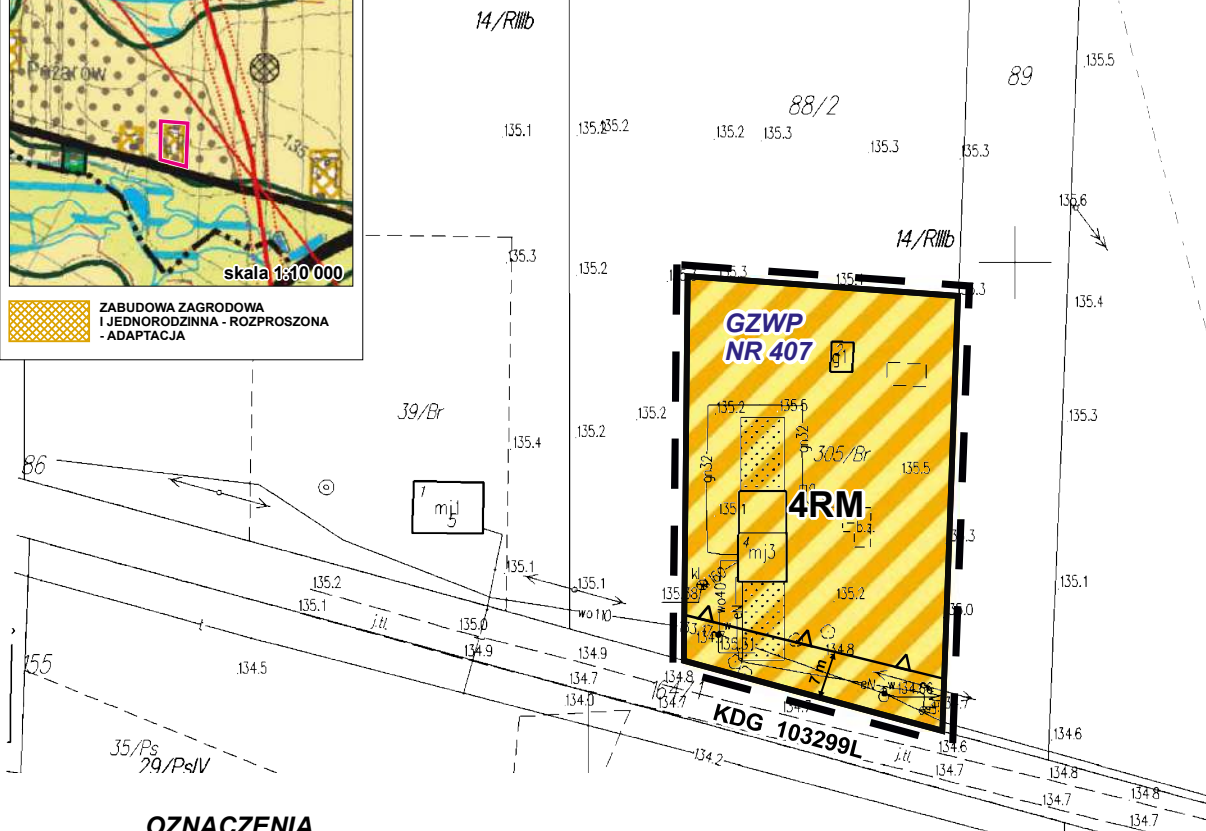
# OBRĘB POŻARÓW

**ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY NR LVII/278/2023  
RADY GMINY FIRLEJ  
Z DNIA 28 KWIECZNIA 2023 r.**

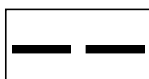
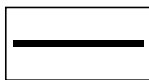
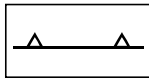


**FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY FIRLEJ  
UCHWAŁA NR XIV/62/12 Z DNIA  
27 MARCA 2012 R., Z PÓŹN. ZM.**





**ZABUDOWA ZAGRODOWA  
I JEDNORODZINNA - ROZPROSZONA  
- ADAPTACJA**

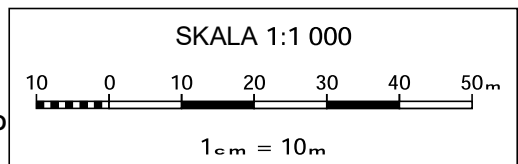


## OZNACZENIA

-  **GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU**
-  **LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU - ŚCIŚLE OKREŚLONA**
-  **NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY**
-  **RM** **TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ**
-  **GZWP NR 407** **PROPONOWANY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 407**

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  **KDG** **DROGA GMINNA**
-  **GZWP NR 407** **PROPONOWANY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 407**



# OBRĘB SEROCK

ZALĄCZNIK NR 4  
DO UCHWAŁY NR LVII/278/2023  
RADY GMINY FIRLEJ  
Z DNIA 28 KWIECZNIA 2023 r.

FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY FIRLEJ  
UCHWAŁA NR XIV/62/12 Z DNIA  
27 MARCA 2012 R., Z PÓŹN. ZM.

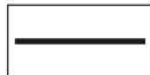


TERENY ROLNE Z DOPUSZCZENIEM  
ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ  
WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAW.  
ŹRÓDEŁ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ  
500 kW (FARMY FOTOWOLTAICZNE)  
ZE STREFA OCHRONNA

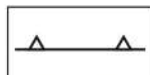
### OZNACZENIA



GRANICA TERENU OBJĘTEGO  
ZMIANĄ PLANU



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM  
PRZEZNACZENIU - ŚCIŚLE OKREŚLONA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



TEREN LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ  
Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ - FARMA FOTOWOLTAICZNA  
O MOCY POWYŻEJ 500kW

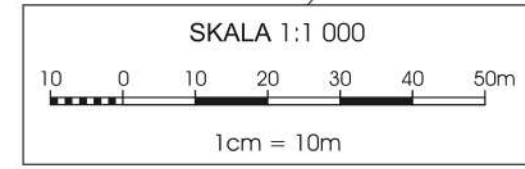
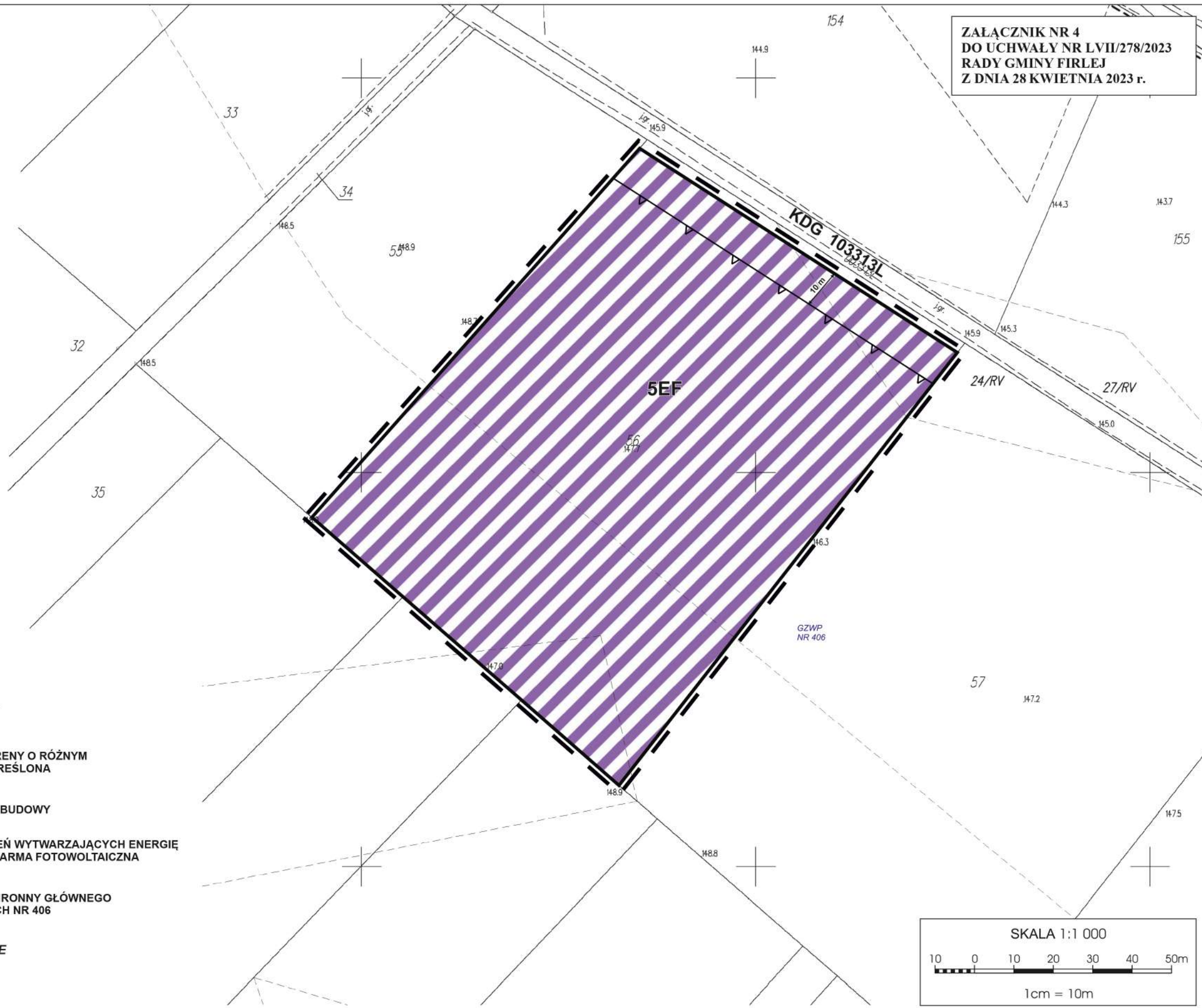


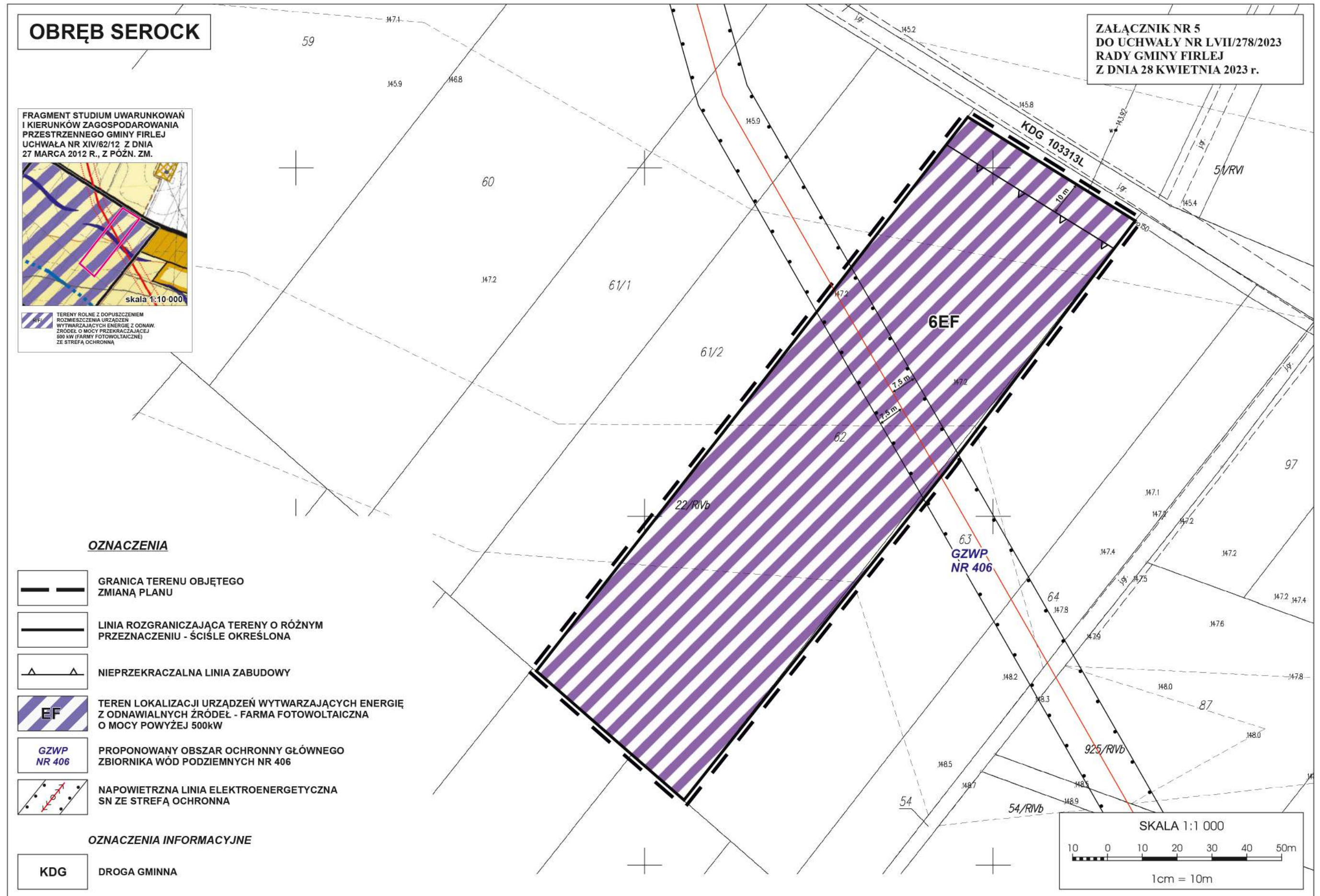
PROPONOWANY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO  
ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 406

### OZNACZENIA INFORMACYJNE



DROGA GMINNA





# OBRĘB SEROCK


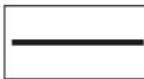
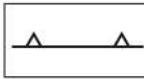


ZAŁĄCZNIK NR 6  
DO UCHWAŁY NR LVII/278/2023  
RADY GMINY FIRLEJ  
Z DNIA 28 KWIECZNIA 2023 r.

FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY FIRLEJ  
UCHWAŁA NR XIV/62/12 Z DNIA  
27 MARCA 2012 R., Z PÓŹN. ZM.



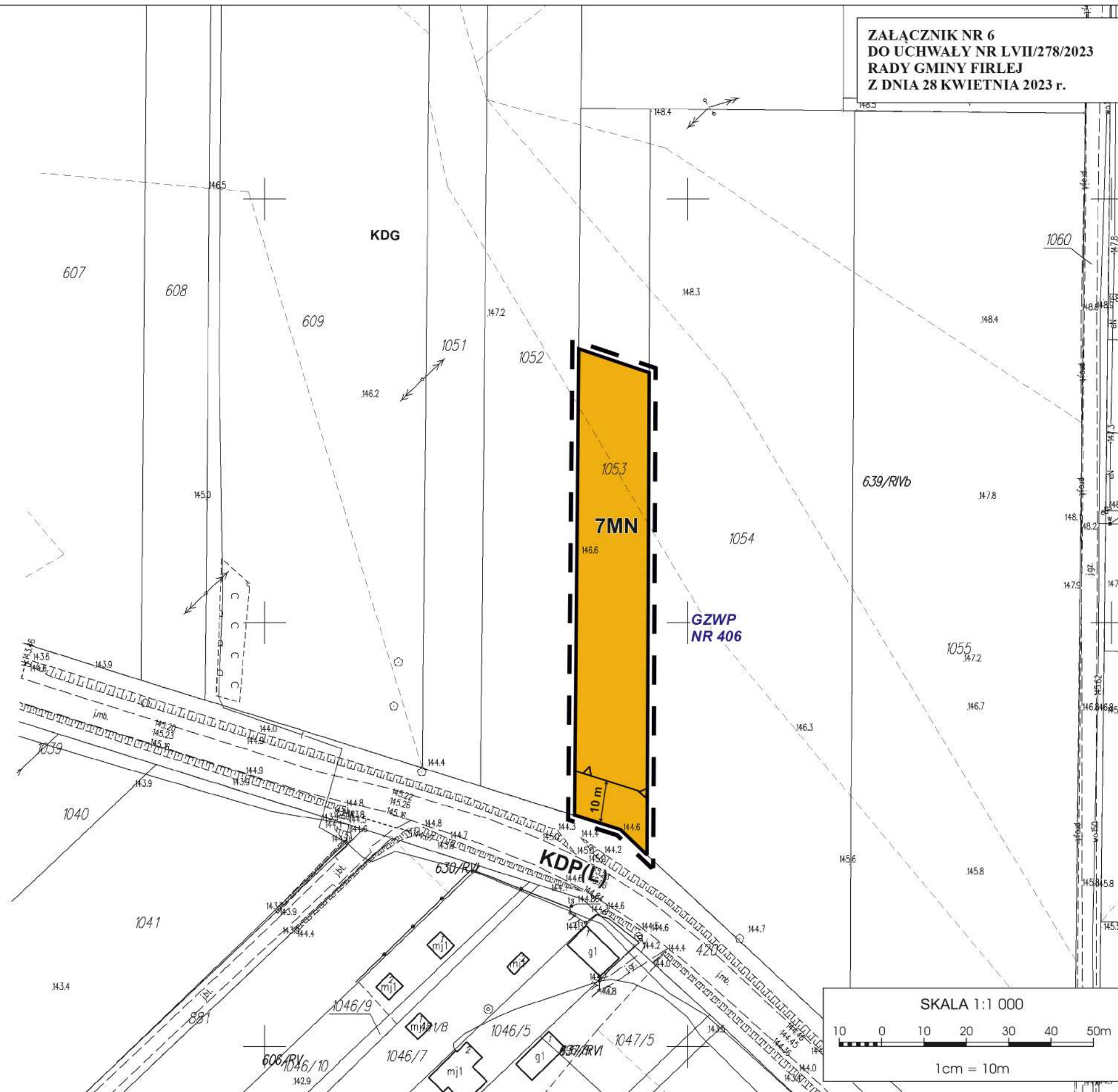
TEREN ROZWOJOWY ZABUDOWY  
ZAGRODOWEJ I JEDNORODZINNEJ

### OZNACZENIA

-  GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU - ŚCIŚLE OKREŚLONA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  **MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  **GZWP NR 406** PROPONOWANY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 406

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

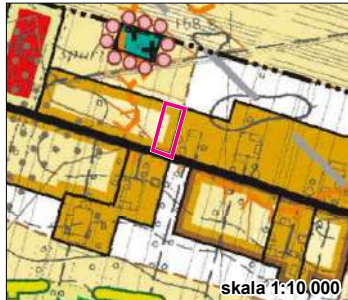
-  **KDP(L)** DROGA POWIATOWA KLASY L - LOKALNA
-  **GZWP NR 406** PROPONOWANY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 406



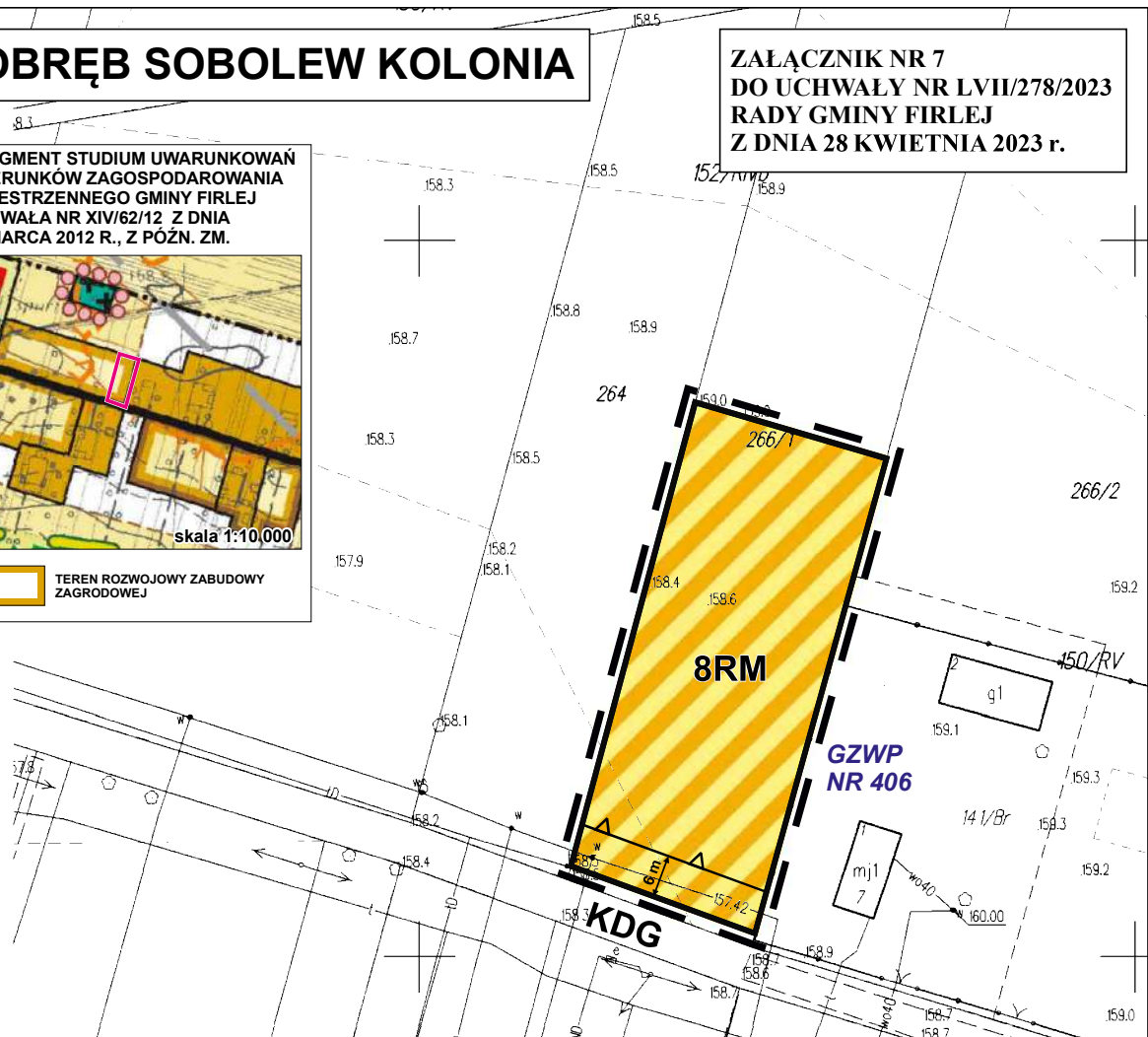
# OBRĘB SOBOLEW KOLONIA

**ZALĄCZNIK NR 7  
DO UCHWAŁY NR LVII/278/2023  
RADY GMINY FIRLEJ  
Z DNIA 28 KWIECZNIA 2023 r.**

FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY FIRLEJ  
UCHWAŁA NR XIV/62/12 Z DNIA  
27 MARCA 2012 R., Z PÓŻN. ZM.



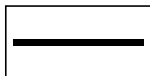
 **TEREN ROZWOJOWY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ**



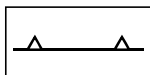
## OZNACZENIA



**GRANICA TERENU OBJĘTEGO  
ZMIANĄ PLANU**



**LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM  
PRZEZNACZENIU - ŚCIŚLE OKREŚLONA**



**NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY**



**RM**

**TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ**



**GZWP  
NR 406**

**PROPONOWANY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO  
ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 406**

## OZNACZENIA INFORMACYJNE



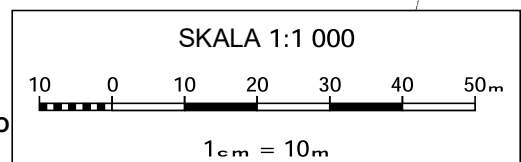
**KDG**

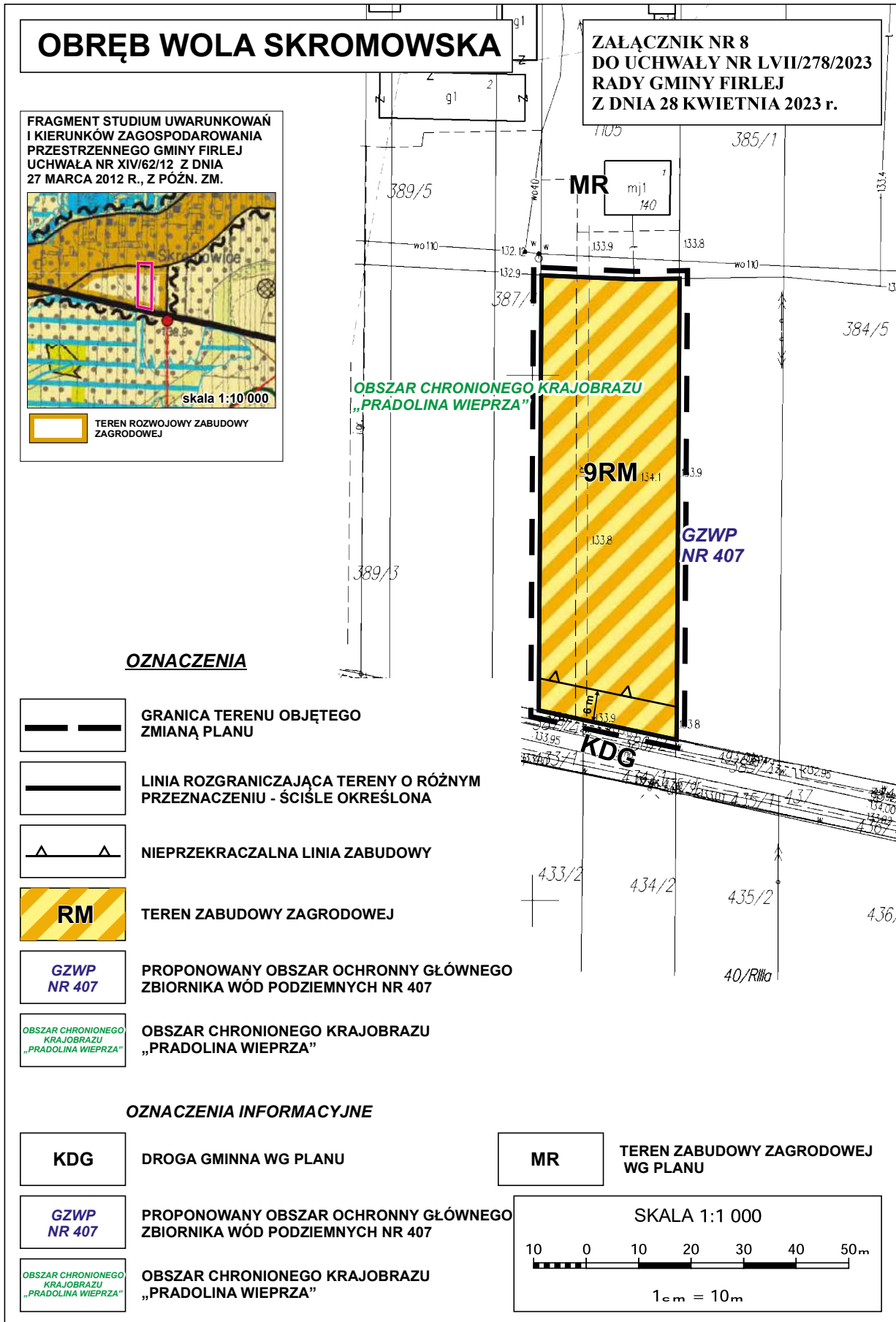
**DROGA GMINNA WG PLANU**

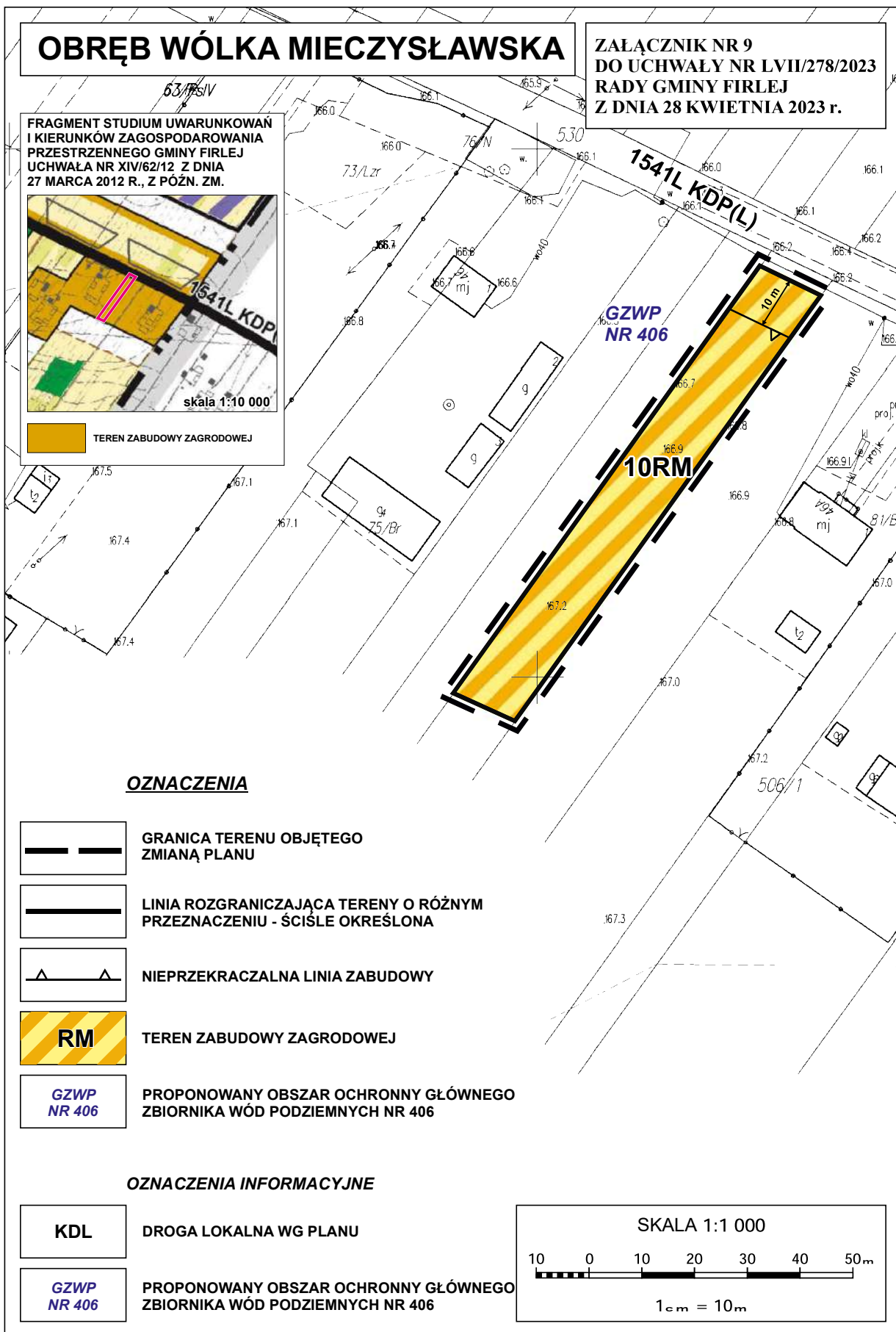


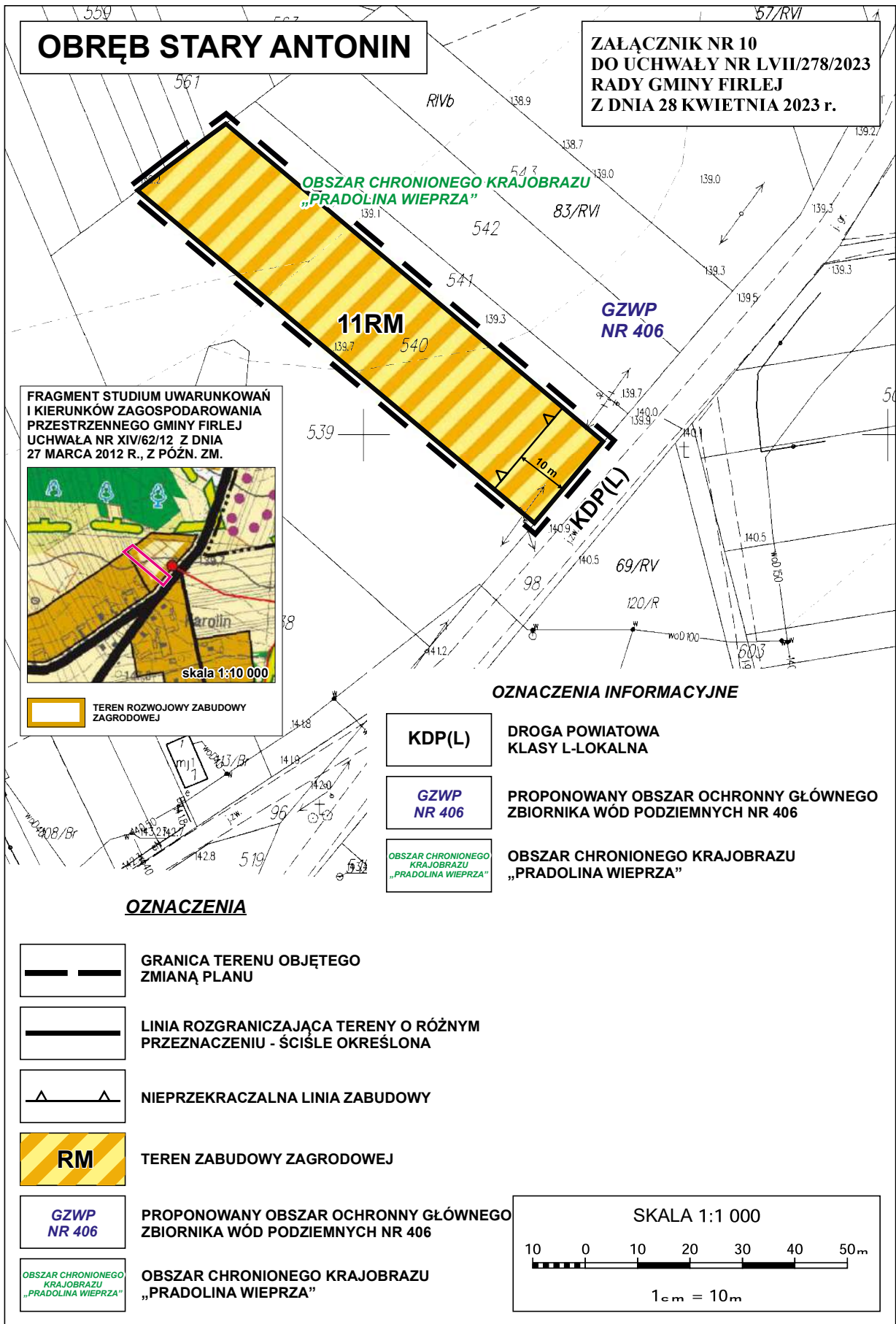
**GZWP  
NR 406**

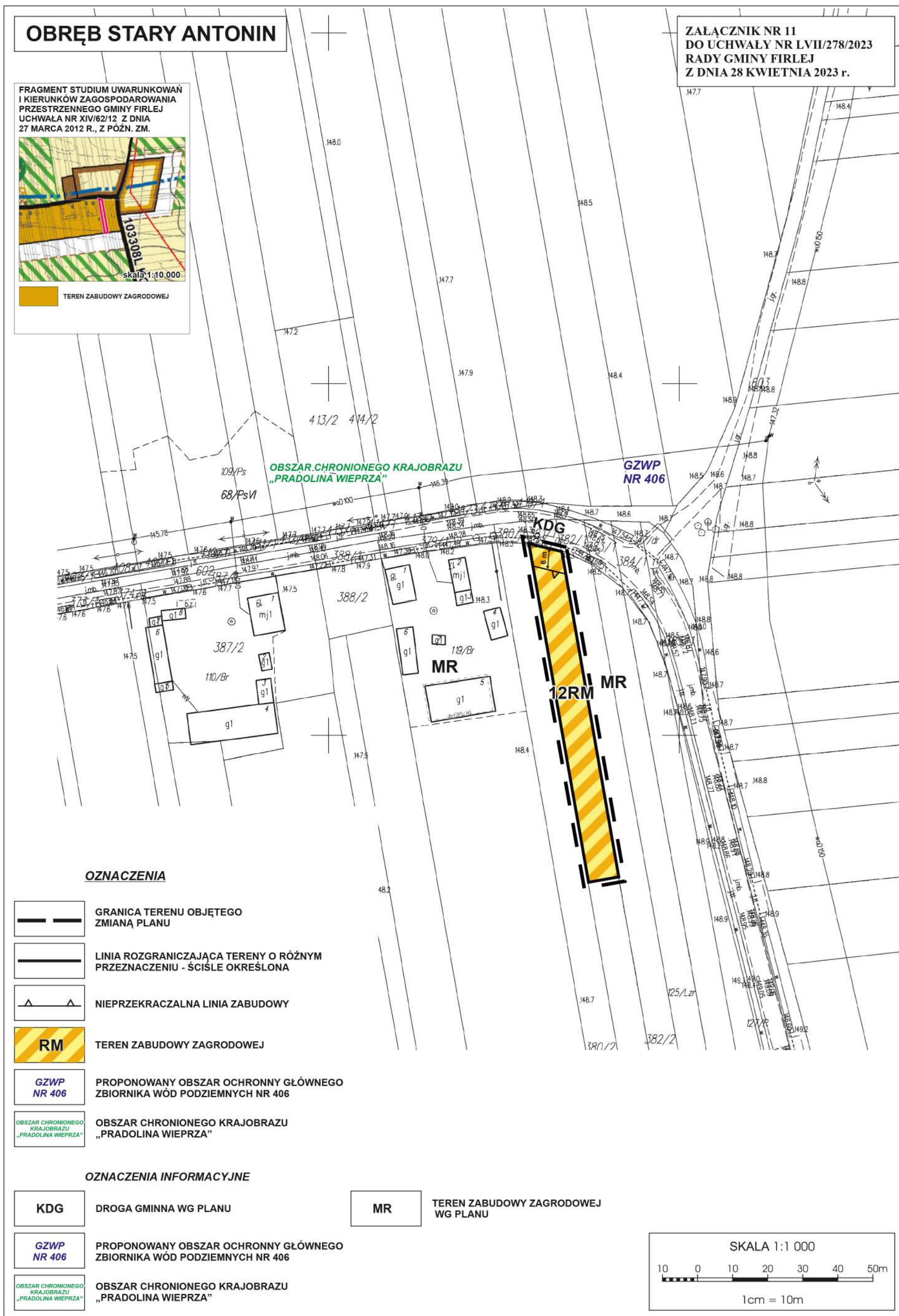
**PROPONOWANY OBSZAR OCHRONNY GŁÓWNEGO  
ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 406**

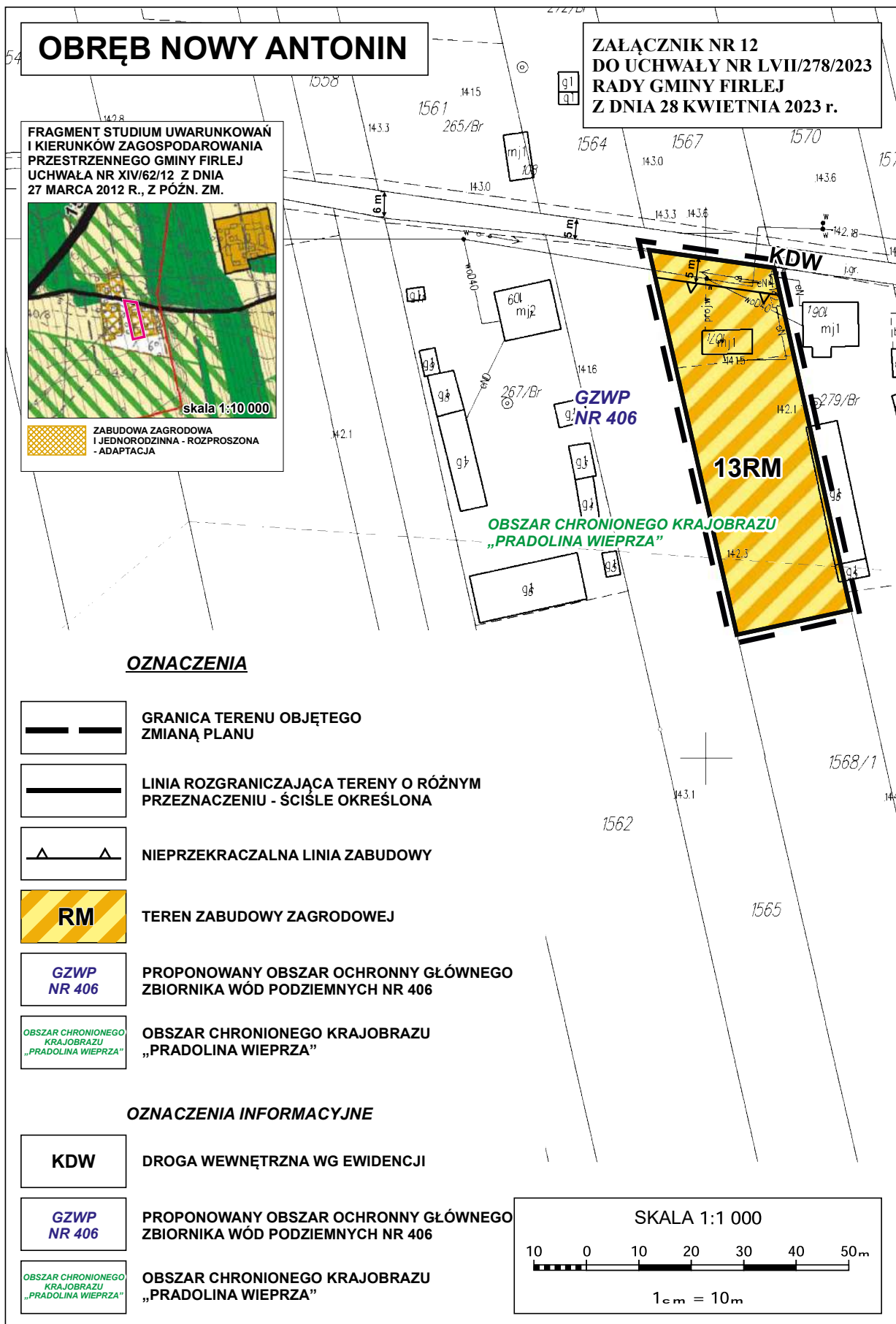


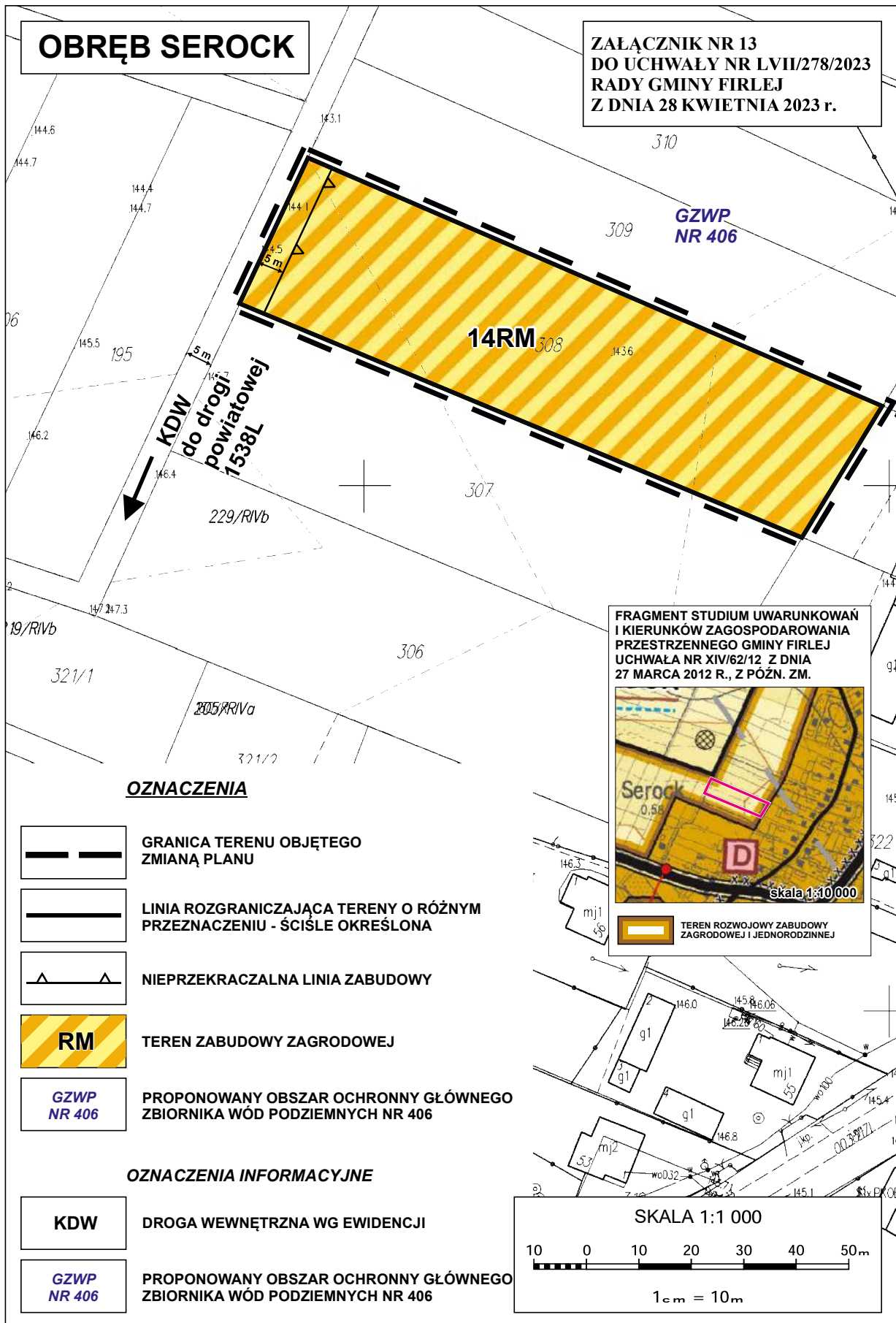


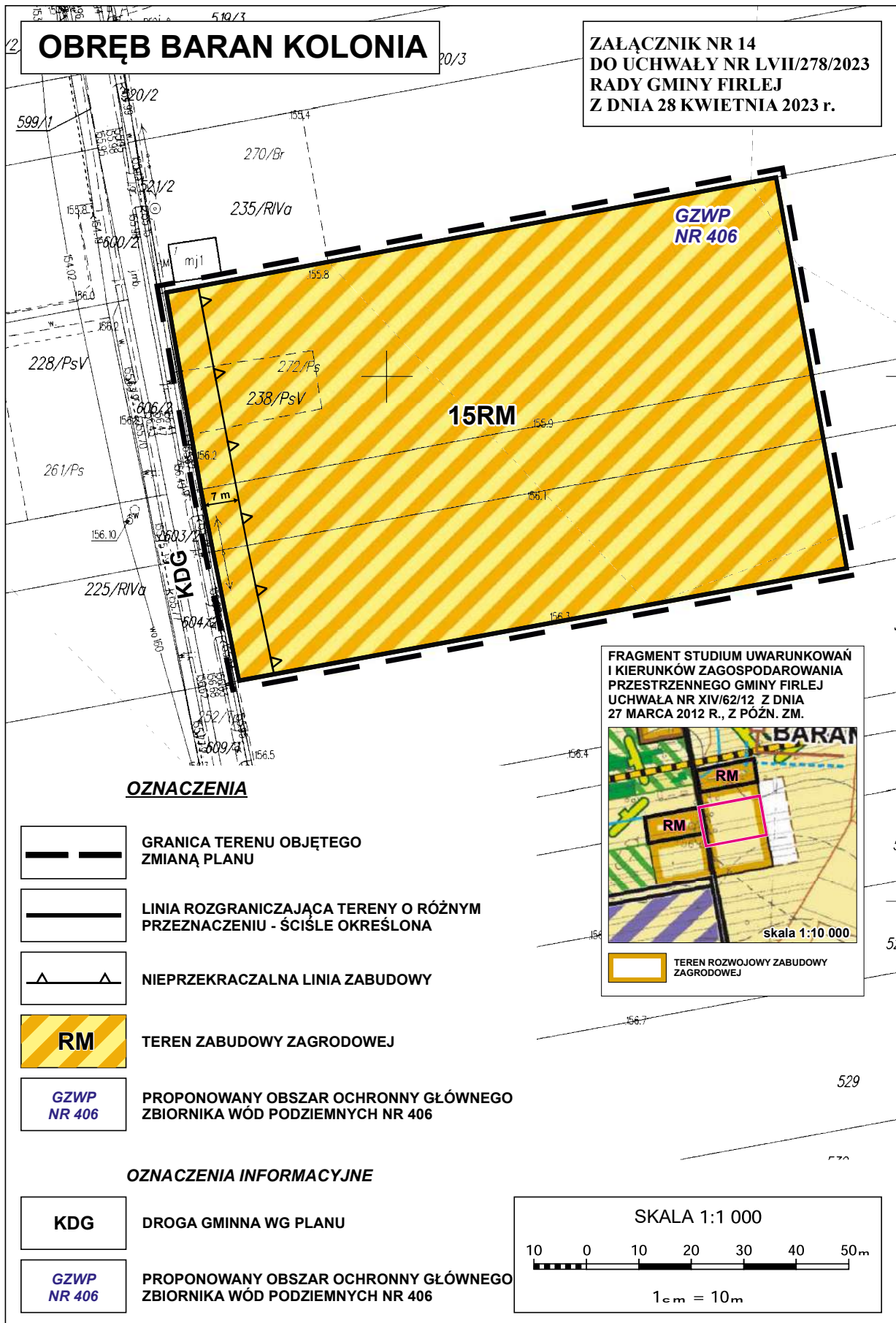


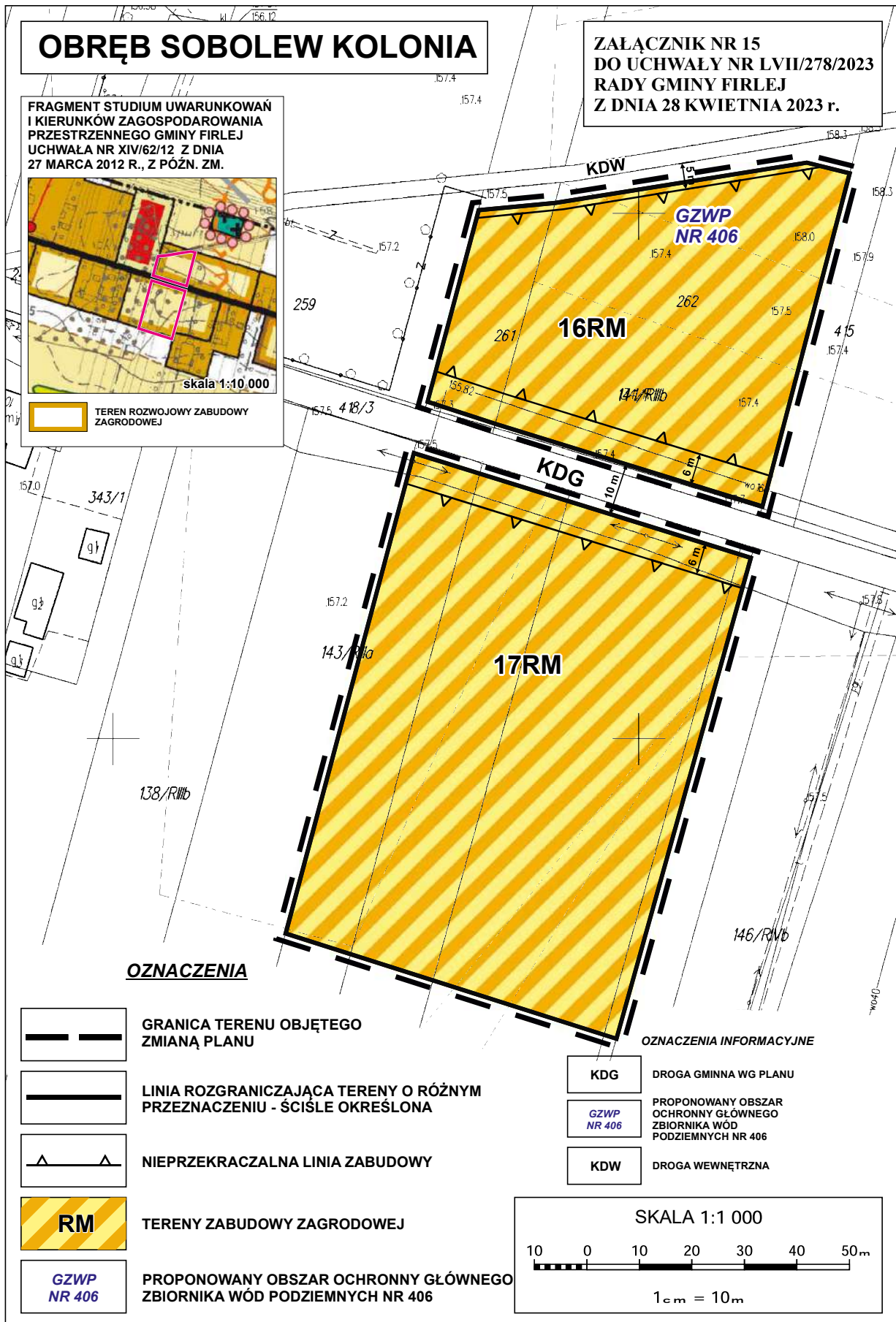












Załącznik Nr 16 do uchwały Nr LVII/278/2023

Rady Gminy Firlej

z dnia 28 kwietnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503.), po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, Rada Gminy Firlej postanawia, co następuje:

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, wynikające z przedstawionego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, będą pochodzić z budżetu Gminy tj. środków własnych gminy oraz pozyskanych funduszy. Realizacja inwestycji prowadzona będzie w miarę możliwości finansowych Gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy w celu optymalizacji wydatków.

Załącznik Nr 17 do uchwały Nr LVII/278/2023

Rady Gminy Firlej

z dnia 28 kwietnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO  
WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY FIRLEJ  
ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZY PROJEKTU ZMIANY MPZP GMINY FIRLEJ  
PROCEDOWANEGO NA PODSTAWIE UCHWAŁ RADY GMINY FIRLEJ NR XIX/100/202 Z DNIA  
30 MARCA 2020 R. ORAZ NR XXX/158/2021 Z DNIA 25 CZERWCA 2021 R. W SPRAWIE  
PRZYSTĄPIENIA DO OPRACOWANIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY FIRLEJ.**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Firlej w sprawie		Uwagi - UZASADNIENIE ROZSTRZYGNIĘCIA UWAG
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5				
1	09-02-2023	A. N.	Wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej przeznaczenie ww. działki oznaczono jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powyższe powinno zatem znaleźć odzwierciedlenie w projekcie uchwały rady gminy Firlej w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania	Czerwonka Gozdów	Projekt zmiany planu nie obejmuje nieruchomości której dotyczy uwaga			

			przestrzennego gminy Firlej.			
2	09-02-2023	M. J.	Wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej przeznaczenie ww. działki oznaczono jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powyższe powinno zatem znaleźć odzwierciedlenie w projekcie uchwały rady gminy Firlej w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej.	Czerwonka Gozdów	Projekt zmiany planu nie obejmuj e nieruchomości której dotyczy uwaga	

Załącznik nr 18 do Uchwały dnia 28 kwietnia 2023 r.

Zalacznik18.gml

**Załącznik nr 18**