

**UCHWAŁA NR III/13/2014**  
**RADY GMINY KOMARÓWKA PODLASKA**  
**z dnia 19 grudnia 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Komarówka Podlaska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), i art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. 647 j.t. z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXIII/146/2013 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 19 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą nr XXIX/186/2014 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 21 stycznia 2014 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Komarówka Podlaska uchwała, co następuje:

**§ 1**

Po stwierdzeniu, że projekt zmiany planu nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komarówka Podlaska" uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Komarówka Podlaska przyjętego uchwałą Nr IX/51/2003 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 30 września 2003 r. (Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 180, poz. 3572 z późniejszymi zmianami).

**§ 2**

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000, załącznik nr 1 (miejscowość Komarówka Podlaska – dz. Nr 722);
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 2);
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 3).

**§ 3**

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1. **przeznaczenie terenu** – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem;
2. **powierzchnia całkowita** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z wyłączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek pod dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacja lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
3. **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
  - powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);
4. **intensywność zabudowy** – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki budowlanej;
5. **przepisy szczególne lub odrębne** – inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
6. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń pod wejściami, ryzalitów, przedsiionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
7. **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z

ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

8. **zabudowa** – podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce.

9. **reklama** – nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

10. **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

11. **DJP**- duże jednostki przeliczeniowe inwentarza (zwierząt), ustalane z użyciem współczynników w przepisach odrębnych dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

#### § 4

1. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole oznaczające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznej SN.

2. Umieszczone na rysunku planu elementy graficzne nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

#### § 5

1. wyjaśnienie oznaczeń literowych określających przeznaczenie terenów, użyte w niniejszym planie:

- 1) **RPZ** - tereny produkcji zwierzęcej;
- 2) **R** – tereny rolnicze;

#### § 6

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

#### § 7

Dla terenu oznaczonego symbolem **RPZ** (wyznaczonego na załączniku nr 1, miejscowość Komarówka Podlaska) ustala się:

1. **PRZEZNACZENIE TERENU:**

**TERENY PRODUKCJI ZWIERZĘCEJ**

2. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 10 000 m<sup>2</sup>;
- 2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 7, 9.

3. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się pełne uszczelnienie powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi w tym odchodami zwierząt;
- 3) nakazuje się realizację wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowo-przemysłowej i zabezpieczenie przed sływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe;
- 4) nakazuje się zapewnienie odpowiednich warunków utrzymania zwierząt oraz stosowanie skutecznych rozwiązań technicznych i technologicznych, w tym profilaktyczne stosowanie preparatów zmniejszających wytwarzanie substancji złośliwych;
- 5) wyznacza się strefę zieleni izolacyjnej, w tym pasy o szerokości nie mniejszej niż 15 m zwartej zieleni izolacyjnej średniej i wysokiej od strony zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych, ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.

4. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**

nie ustala się.

5. **SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW**

nie ustala się.

6. **ZASADY DOT. SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- 1) ustala się dostępność drogową od drogi wewnętrznej, działka nr 708;
- 2) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć drogi wewnętrzne w tym pożarowe oraz parkingi z miejscami postojowymi: minimum 5 miejsc postojowych na działce budowlanej w tym jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem gminnego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego;
- 4) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 5) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;
- 6) nakazuje się realizację szczelnych i krytych zbiorników płynnych odchodów zwierzęcych oraz wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowo-przemysłowej i zabezpieczenie przed splywem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe;
- 7) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych;
- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub w oparciu o rozbudowę istniejącej lub planowanej infrastruktury gazowniczej.

#### 7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- 1) maksymalną wielkość obsady obiektów chowu i hodowli zwierząt ogranicza się do 210 DJP;
- 2) nowa zabudowa związana z obiektami chowu zwierząt będzie oddalona nie mniej niż 300 m od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz zabudowy letniskowej i usługowej.

#### 8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie ustala się.

#### 9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu i nie mniej niż 6,0 m od krawędzi jezdni drogi wewnętrznej i 5 od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 30 %;
- 3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30 %;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a. minimalna: 0,1;
  - b. maksymalna: 0,4;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m;
- 6) gabaryty zabudowy:
  - a. poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
  - b. ilość kondygnacji: minimalnie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
  - c. kształt dachu: stromy o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 40°;
  - d. forma zabudowy: nie ustala się;
- 7) ogrodzenie: nie ustala się;
- 8) reklama:
  - a. zakazuje się umieszczania zewnętrznych reklam;
  - b. dopuszcza się umieszczenie maksymalnie jednego szyldu zlokalizowanego w obrębie terenu;
- 9) inne: w wyznaczonej strefie zieleni izolacyjnej w pasie o minimalnej szerokości 15,0 m nakazuje się lokalizację szpalerów drzew w kilku rzędach o zróżnicowanej wysokości z dopuszczeniem jej przesunięcia w ramach wyznaczonego terenu w kierunku północnym w dostosowaniu do lokalizowanej zabudowy.

#### 10. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

zakazuje się.

#### 11. STAWKA PROCENTOWA

ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

### § 8

Dla terenu oznaczonego symbolem 1R ustala się:

#### 1. PRZEZNACZENIE TERENU:

**TERENY ROLNICZE** z zakazem lokalizacji zabudowy.

#### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

ustala się jak w ustępie 7, 9.

#### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie ustala się.

5. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

nie ustala się.

6. ZASADY DOT. SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) ustala się dostępność drogową: od drogi wewnętrznej, działka nr 740;

7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

1) ustala się ograniczenie sposobu użytkowania terenu w obszarze strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN (15,0 m, po 7,5 m od osi linii po obu jej stronach) zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych.

8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie ustala się.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1) linie zabudowy: nie ustala się;

2) intensywność zabudowy: nie ustala się

3) wysokość zabudowy: nie ustala się;

4) gabaryty zabudowy: nie ustala się

5) ogrodzenie: nie ustala się

6) nośniki reklamowe: zakazuje się lokalizacji reklam.

10. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

zakazuje się.

11. STAWKA PROCENTOWA

ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,01 % wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 9**

Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 10**

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.

**§ 11**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komarówka Podlaska.

**§ 12**

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr IX/51/2003 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 30 września 2003r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 180, poz. 3572, z późn. zm.)

**§ 13**

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady

  
Joanna Krupska