

**UCHWAŁA NR XLV/341/2024
RADY GMINY KOMARÓWKA PODLASKA**

z dnia 21 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska - Etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), z uwzględnieniem art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr V/35/2019 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Komarówka Podlaska oraz w związku ze zmianami w/w uchwały przyjętymi uchwałami Rady Gminy Komarówka: Nr XII/97/2020 z dnia 10 marca 2020 r. oraz Nr XXXIX/293/2023 z dnia 24 maja 2023 r., po stwierdzeniu, że projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska przyjętego uchwałą Nr XXXX/276/2002 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 30 września 2002 r. oraz zmienionego kolejno uchwałami Rady Gminy Komarówka:

- Nr XVII/105/2012 z dnia 26 listopada 2012 r.,
- Nr XXV/178/2017 z dnia 31 października 2017 r.,
- Nr XVI/129/2020 z dnia 15 października 2020 r.,
- Nr XLI/308/2023 z dnia 30 sierpnia 2023 r., Rada Gminy Komarówka Podlaska, uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska przyjętego uchwałą Nr IX/51/2003 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 30 września 2003 r. oraz zmienionego kolejno uchwałami Rady Gminy Komarówka Podlaska: Nr VIII/114/2012 z dnia 12 grudnia 2012 r., Nr III/13/2014 z dnia 19 grudnia 2014 r. oraz Nr XVII/135/2020 z dnia 27 października 2020 r., w granicach zgodnie z załącznikiem Nr 1 (rysunki planu Nr 1 – 34) – zwaną dalej planem.

2. Przedmiotem planu zgodnie z uchwałą intencyjną Nr XII/97/2020 z dnia 10 marca 2020 r. jest wyznaczenie terenów lokalizacji elektrowni słonecznych, natomiast zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/293/2023 z dnia 24 maja 2023 r. także powiększenie zasięgu terenów zabudowy usługowej.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) **Załącznik Nr 1** – rysunki planu od Nr 1 do Nr 34 sporządzone na mapie zasadniczej w skali 1: 1000 i 1: 2000, na których wskazano granice obszaru objętego planem;
- 2) **Załącznik Nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **Załącznik Nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) **Załącznik Nr 4** – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie wiodącego i dopuszczonego przeznaczenia określającego funkcję terenów objętych planem oraz zasady ich zagospodarowania.

2. Treść planu obejmuje wybrane zagadnienia zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dostosowane do zakresu planu a mianowicie:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę planistyczną;
- 11) uwzględnienie obszarów rewitalizacji, w tym obszarów uznanych za zdegradowane.

3. Treść planu nie obejmuje zagadnień, które nie występują w obszarze objętym planem dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów 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 określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) terenów pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) granic pomników zaślady;
- 5) granic terenów zamkniętych;
- 6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w części tekstowej planu odnoszą się do obszarów objętych granicami planu oznaczonymi i opisanymi na załączniku graficznym nr 1 do uchwały (rysunki planu).

2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania;
- 3) linie zabudowy, wyznaczone jako nieprzekraczalne;
- 4) oznaczenia literowo-liczbowe terenów o różnym sposobie użytkowania;
- 5) napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia ze strefą ograniczonego użytkowania (pas technologiczny).

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi (Dział II uchwały) wraz z ustaleniami ogólnymi (Dział I uchwały) dla całego obszaru objętego planem, są uwzględniane całościowo w procesie realizacji zagospodarowania przestrzennego.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach wyznaczonych na rysunkach planu;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go uzupełnia, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię dzielącą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) okapu, daszków, nadwieszenia dachu, pochylni, schodów zewnętrznych, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza tą linię o więcej niż 2 m;
 - b) obiektów podziemnych, obiektów liniowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych mierzoną od średniej rzędnej terenu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego, bez uwzględniania kominów, masztów, urządzeń wentylacyjnych, solarnych lub innych związanych z budynkiem. Wysokości zabudowy nie dotyczy budowli i urządzeń technologicznych takich jak: silosy, kominy, wolnostojące maszty itp.;
- 9) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę obiektami budowlanymi oraz zagospodarowaniem terenu, które umożliwia prowadzenie wszechstronnej działalności gospodarczej służącej zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 10) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć zabudowę obiektami budowlanymi oraz zagospodarowaniem terenu, które umożliwia prowadzenie działalności związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i/lub ogrodniczych;
- 11) **przedsięwzięciach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia związane z działalnością gospodarczą, które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii, a w szczególności nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska – określonych przez przepisy odrębne – poza teren działki objętej inwestycją;
- 12) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi.

1. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.1. W zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się następujące przeznaczenie terenów, oznaczone symbolami literowymi:

- 1) **tereny usługowe** oznaczone na rysunkach planu symbolem literowym U;

2) **tereny elektrowni słonecznych** oznaczone na rysunkach planu symbolem literowym: **PEF**.

2. Cyfra arabska przed symbolem literowym oznacza lokalizację wyznaczonego terenu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) obowiązuje inwestowanie zgodne z ustalonym w niniejszym planie przeznaczeniem funkcjonalnym terenów;
- 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy oraz urządzeń elektrowni słonecznych w wyznaczonych obszarach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) architektura obiektów nawiązująca do charakteru architektury regionalnej z zastosowaniem trwałych i nowoczesnych rozwiązań materiałowych;
- 4) w celu racjonalnego gospodarowania przestrzenią dopuszcza się przebudowę (w tym skablowanie) istniejących napowietrznych sieci linii elektroenergetycznych za zgodą zarządcy sieci;
- 5) w przypadku likwidacji lub skablowania istniejących napowietrznych sieci linii elektroenergetycznych przyjęte w planie ustalenia dotyczące stref ochronnych od tych linii nie mają zastosowania.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakazuje się zmiany stosunków wodnych wpływających niekorzystnie na sąsiednie nieruchomości;
- 2) zakazuje się wprowadzania do wód lub ziemi, ścieków niespełniających warunków określonych w przepisach dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz wprowadzania substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska;
- 3) zakazuje się składowania odpadów stałych na terenach nie przeznaczonych na ten cel;
- 4) sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 5) zaleca się stosowanie zaopatrzenia w ciepło w oparciu o źródła indywidualne niskoemisyjne. Preferowane w uzupełnieniu pozyskiwanie energii ze źródeł energii odnawialnej;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym obowiązuje utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) przy realizacji parkingów i innych terenów utwardzonych, z których następuje splukiwanie substancji szkodliwych dla środowiska, ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych przed ich wprowadzeniem do odbiornika tych wód;
- 10) uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością gospodarczą, nie może wykraczać poza granicę własności działki, na której prowadzona jest ta działalność, w tym przekraczać dopuszczalnych, określonych w decyzjach, norm emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) w obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków;
- 2) w obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne, które zostały rozpoznane badaniami pn. Archeologiczne Zdjęcie Polski (AZP) i objęte ochroną prawną poprzez wpis do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, należą do nich:
 - stanowisko nr 1 oznaczone na rysunku Nr 6,
 - stanowisko nr 2 oznaczone na rysunku Nr 6,

- stanowisko nr 3 oznaczone na rysunku Nr 6,
- stanowisko nr 4 oznaczone na rysunku Nr 7,
- stanowisko nr 5 oznaczone na rysunku Nr 9,
- stanowisko nr 6 oznaczone na rysunku Nr 27,
- stanowisko nr 7 oznaczone na rysunku Nr 27;

3) w tabeli poniżej przedstawiono charakterystykę poszczególnych stanowisk archeologicznych występujących w obszarze planu:

Nr stan.	Miejscowość	Obiekt	Obszar AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze
1	Komarówka Podlaska	studnia	66-85	19	32
2	Komarówka Podlaska	śląd osadnictwa	66-85	20	33
3	Komarówka Podlaska	śląd osadnictwa, osada	66-85	21	34
4	Komarówka Podlaska	ślady osadnictwa, osada	66-85	18	31
5	Brzozowy Kąt	osada	66-85	4	56
6	Wiski	ślady osadnictwa, osada	66-85	8	24
7	Wiski	ślady osadnictwa, osada	66-85	9	25

4) oznaczone graficznie na rysunkach planu stanowiska archeologiczne podlegają ochronie konserwatorskiej w zakresie warunków prowadzenia prac ziemnych, a także wznoszenia budowli, którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

5) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązuje:

- a) wszystkie zmiany zagospodarowania terenów oraz planowane inwestycje wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- b) realizacja nowych inwestycji i dopuszczenie zmian w zagospodarowaniu terenów uzależnione jest od wykonania badań i dokumentacji stanowiska archeologicznego tj. przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających działania inwestycyjne. Badania archeologiczne mogą być prowadzone przez uprawnioną osobę posiadającą zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- c) w przypadku stwierdzenia występowania zabytków archeologicznych takich jak: fragmenty ceramiki występującej pojedynczo lub w skupiskach, całe przedmioty ceramiczne, założenia fundamentów kamiennych lub ceglanych, przedmioty kamienne lub krzemienne, przedmioty metalowe nieznanego przeznaczenia lub stanowiące elementy dawnej broni, ozdób lub narzędzi, monety, przedmioty drewniane i kostne szczątki ludzkie – roboty budowlane powinny być przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych;
- d) w przypadku odkryć archeologicznych przypadkowych, przedmioty wymienione w pkt. 5 lit. c powinny zostać zabezpieczone, a o odkryciu należy powiadomić służby konserwatorskie.

§ 10. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów** ustala się:

1) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów wymaga spełnienia szczegółowych ustaleń zawartych w Dziale II, w zakresie dotyczącym:

- a) nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej zgodnie z rysunkami planu,
- b) minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- c) minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na terenach usługowych,
- d) maksymalnej wysokości zabudowy na terenach usługowych,
- e) kolorystyki elewacji obiektów budowlanych,
- f) geometrii dachów,
- g) minimalnej ilości miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach usługowych.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) w rozumieniu przepisów odrębnych w obszarze objętym planem nie występują:
 - a) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym,
 - b) krajobrazy priorytetowe określone w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - c) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - d) tereny szczególnego zagrożenia powodziowego,
 - e) tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) w obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) w granicach obszaru objętego planem, na terenach wyznaczonych pod zabudowę, ustala się ogólne zasady i warunki indywidualnego scalania i podziału nieruchomości:
 - a) podział działek nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących - zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
 - b) podział nieruchomości na terenach przeznaczonych pod zabudowę nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki nie mają dostępu do drogi publicznej lub do drogi wewnętrznej zapewniających dostęp do drogi publicznej,
 - c) nie ustala się minimalnej powierzchni wydzielanych działek.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) w obszarze planu dopuszcza się wyłącznie realizację przedsięwzięć nieuciążliwych;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) w pasach technologicznych (strefach ochronnych) napowietrznych linii elektroenergetycznych określonych w § 15 ust. 1 pkt 7 lit. c zakazuje się sytuowania drzew, wznoszenia obiektów budowlanych;
- 4) w szczególnych przypadkach za zgodą zarządcy sieci możliwe jest zagospodarowanie terenu w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych pod warunkiem zachowania ich dostępności;
- 5) zakazuje się realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 12 m od ściany lasu, zlokalizowanego zgodnie z treścią aktualnej mapy ewidencyjnej.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej ustala się:

- 1) w obszarze planu nie występują tereny komunikacji drogowej;
- 2) planowane tereny usługowe znajdują się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych dla których ustalenia zawarte są w obowiązujących przepisach prawa miejscowego;
- 3) planowane tereny elektrowni słonecznych posiadają dostęp do dróg publicznych bezpośredni lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne obsługujące tereny rolne.

§ 15. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) na całym obszarze objętym planem mogą być realizowane nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, usługowych oraz ochrony przeciwpożarowej poprzez włączenie do istniejących wodociągowych sieci rozdzielczych, ze szczególnym uwzględnieniem dostępności do hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwianie ścieków sanitarnych:
 - a) poprzez rozbudowę istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i urządzeń infrastruktury technicznej z nią związanych,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się możliwość stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków lub zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - a) odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych powierzchniowo do gruntu w obrębie własnej nieruchomości,
 - b) dla przedsięwzięć wymagających oczyszczania wód opadowych obowiązuje odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, a następnie po uprzednim podczyszczeniu do powierzchniowych cieków lub bezpośrednio do gruntu,
 - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) preferowanie rozwoju indywidualnych systemów grzewczych, ze źródeł energii odnawialnej bądź niskoemisyjnej (urządzenia solarne, pompy ciepłe, urządzenia fotowoltaiczne, lub gaz płynny propan-butan, w perspektywie – gaz ziemny),
 - b) dopuszcza się paliwa konwencjonalne,
 - c) dopuszcza się zorganizowany system lokalnej infrastruktury ciepłowniczej;
- 6) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - a) dopuszcza się realizację stacji bazowych telefonii bezprzewodowej na warunkach zarządcy sieci,
 - b) realizacja sieci magistrali szerokopasmowych w oparciu o przepisy odrębne;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) adaptuje się istniejącą przesyłową sieć energetyczną SN wraz z urządzeniami technicznymi, ze wskazaniem jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy,
 - b) budowa sieci nN i przyłączy na warunkach uzgodnionych z właścicielem sieci,
 - c) ustala się strefy ochronne (pasy technologiczne) od istniejących i planowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN wynoszące 15 m (po 7,5 m od osi linii, po obu jej stronach),

- d) lokalizacja wewnętrznych stacji transformatorowych winna być na gruntach o uregulowanym stosunku prawnym, w miejscu określonym wymogami technicznymi z dostępem do drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego,
- e) dopuszcza się realizację wolnostojących wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki z zachowaniem odrębnych przepisów technicznych i środowiskowych,
- f) w przypadkach wystąpienia kolizji planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych z istniejącą siecią energetyczną przebudowa tej sieci będzie realizowana na koszt inwestora w uzgodnieniu z właścicielem sieci elektroenergetycznej,
- g) dopuszcza się zasilanie ze źródeł alternatywnych (np. panele fotowoltaiczne, mikroinstalacje wiatrowe).

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je użytkować w sposób dotychczasowy – jednak bez prawa utrwalania zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem;
- 2) nie ustala się dodatkowych sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

§ 17. W zakresie obszarów rewitalizacji i obszarów zdegradowanych uwzględnia się:

- 1) wyznaczone na terenie gminy Komarówka Podlaska obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji, których granice uwzględnione zostały w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska;
- 2) podstawą ustanowienia ww. obszarów jest Uchwała Rady Gminy Komarówka Podlaska Nr XXXVI/274/2023 z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Komarówka Podlaska;
- 3) w obszarze objętym planem znajdują się tereny położone w **obszarze zdegradowanym**, które zostały przedstawione na rysunkach planu:
 - a) Rysunek Nr 1 – teren usług – Komarówka Podlaska,
 - b) Rysunek Nr 3 – teren usług – Wiski,
 - c) Rysunek Nr 16 – tereny elektrowni słonecznych – Kolembrody,
 - d) Rysunek Nr 17 – teren elektrowni słonecznej – Kolembrody,
 - e) Rysunek Nr 18 – tereny elektrowni słonecznych – Kolembrody,
 - f) Rysunek Nr 19 – tereny elektrowni słonecznych – Kolembrody,
 - g) Rysunek Nr 20 – tereny elektrowni słonecznych – Kolembrody,
 - h) Rysunek Nr 21 – teren elektrowni słonecznej – Kolembrody,
 - i) Rysunek Nr 23 – teren elektrowni słonecznej – Przegaliny Małe,
 - j) Rysunek Nr 31 – teren elektrowni słonecznej – Żelizna,
 - k) Rysunek Nr 32 – teren elektrowni słonecznej – Żelizna,
 - l) Rysunek Nr 33 – teren elektrowni słonecznej – Żelizna,
 - m) Rysunek Nr 34 – teren elektrowni słonecznej – Żelizna.
- 4) w obszarze objętym planem znajdują się tereny położone w **obszarze rewitalizacji**, które zostały przedstawione na rysunkach planu:
 - a) Rysunek Nr 1 – teren usług – Komarówka Podlaska,
 - b) Rysunek Nr 16 – tereny elektrowni słonecznych – Kolembrody,
 - c) Rysunek Nr 17 – teren elektrowni słonecznej – Kolembrody,

- d) Rysunek Nr 18 – tereny elektrowni słonecznych – Kolembrody,
- e) Rysunek Nr 19 – tereny elektrowni słonecznych – Kolembrody,
- f) Rysunek Nr 20 – tereny elektrowni słonecznych – Kolembrody,
- g) Rysunek Nr 21 – teren elektrowni słonecznej – Kolembrody,
- h) Rysunek Nr 31 – teren elektrowni słonecznej – Żelizna,
- i) Rysunek Nr 32 – teren elektrowni słonecznej – Żelizna,
- j) Rysunek Nr 33 – teren elektrowni słonecznej – Żelizna.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 18. 1. W miejscowości **Komarówka Podlaska** wyznacza się **teren usług** oznaczony na rysunku **Nr 1** symbolem **1U**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa w zakresie usług komercyjnych związanych w szczególności z obsługą transportu, handlem i drobnym rzemiosłem;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych, obiekty gospodarcze i garażowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, ciągi piesze lub pieszo-jezdne, zielenią urządzone wraz z małą architekturą, lokalizacja urzędów i obiektów infrastruktury technicznej, w tym urządzenia do produkcji energii z paneli fotowoltaicznych i/lub mikroinstalacji wiatrowych;
- 3) realizacja zabudowy usługowej powinna uwzględniać zasady uniwersalnego projektowania celem zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 4) dla nowej zabudowy określonej w pkt. 1 i 2 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 35%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,03; maksymalny – 0,8,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy do 8,00 m,
 - d) geometria dachu – nie określa się,
 - e) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów: w materiałach wykończeniowych elewacji nakaz stosowania stonowanych odcieni bieli, beżu, brązu i/lub szarości, z dopuszczeniem odcieni czerwieni w przypadku zastosowania okładziny ceglanej, zakazuje się stosowania w elewacjach barw jaskrawych z jednoczesnym dopuszczeniem pomniejszych elementów kontrastujących, podkreślających indywidualny charakter obiektu lub identyfikujących wizerunek działalności gospodarczej, ustala się zasadę, aby dachy obiektów o kącie nachylenia powyżej 10° posiadały kolory w odcieniach brązu, grafitu lub szarości;
- 5) obsługa komunikacyjna poprzez drogę publiczną (droga wojewódzka nr 813), będącą poza zakresem opracowania planu;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dla zabudowy usługowej – na każde 100 m² powierzchni użytkowej – min. 4 miejsca postojowe, w tym dodatkowo jedno miejsce postojowe wyposażone w kartę parkingową,
 - b) ilość miejsc postojowych należy dostosować do specyfiki prowadzonej działalności.

§ 19. 1. W miejscowości **Brzozowy Kąt** wyznacza się **teren usług** oznaczony na rysunku **Nr 2** symbolem **2U**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa w zakresie usług komercyjnych związanych z obsługą rolnictwa, transportem, handlem i drobnym rzemiosłem;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty magazynowe, gospodarcze i garażowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym urządzenia do produkcji energii z paneli fotowoltaicznych i/lub mikroinstalacji wiatrowych;
- 3) realizacja zabudowy usługowej powinna uwzględniać zasady uniwersalnego projektowania celem zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 4) dla nowej zabudowy określonej w pkt. 1 i 2 obowiązują następujące ustalenia;
 - a) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,03; maksymalny – 0,8,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy do 8,00 m,
 - d) geometria dachu – dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 40°;
 - e) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów: w materiałach wykończeniowych elewacji nakaz stosowania stonowanych odcieni bieli, beżu, brązu i/lub szarości, z dopuszczeniem odcieni czerwieni w przypadku zastosowania okładziny ceglanej, zakazuje się stosowania w elewacjach barw jaskrawych z jednoczesnym dopuszczeniem pomniejszych elementów kontrastujących, podkreślających indywidualny charakter obiektu lub identyfikujących wizerunek działalności gospodarczej, ustala się zasadę, aby dachy obiektów posiadały kolory w odcieniach grafitu lub szarości;
- 5) obsługa komunikacyjna poprzez drogę publiczną (droga powiatowa nr 1103L), będącą poza zakresem opracowania planu;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dla zabudowy usługowej – na każde 100 m² powierzchni użytkowej – min. 2 miejsca postojowe, w tym dodatkowo jedno miejsce postojowe wyposażone w kartę parkingową,
 - b) dla zabudowy innej niż wymieniona w pkt 6 lit. a – min. 2 miejsca,
 - c) ilość miejsc postojowych należy dostosować do specyfiki prowadzonej działalności.

§ 20. 1. W miejscowości Wiski wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku Nr 3 symbolem 3U.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa w zakresie usług komercyjnych związanych w szczególności z obsługą rolnictwa, transportem, handlem i drobnym rzemiosłem;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych związanych z zapewnieniem dostępności obiektów kultury (świetlica wiejska), funkcja mieszkaniowa związana z usługami, obiekty gospodarcze i garażowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, zieleń urządzona wraz z małą architekturą i urządzeniami rekreacji, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym urządzenia do produkcji energii z paneli fotowoltaicznych i/lub mikroinstalacji wiatrowych;
- 3) realizacja zabudowy usługowej powinna uwzględniać zasady uniwersalnego projektowania celem zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 4) dla nowej zabudowy określonej w pkt. 1 i 2 obowiązują następujące ustalenia;
 - a) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,03; maksymalny – 0,8,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy do 8,00 m,
 - d) geometria dachów – dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 40°,

- e) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów: w materiałach wykończeniowych elewacji nakaz stosowania stonowanych odcieni bieli, beżu, brązu i/lub szarości, z dopuszczeniem odcieni czerwieni w przypadku zastosowania okładziny ceglanej, zakazuje się stosowania w elewacjach barw jaskrawych z jednoczesnym dopuszczeniem pomniejszych elementów kontrastujących, podkreślających indywidualny charakter obiektu lub identyfikujących wizerunek działalności gospodarczej, ustala się zasadę, aby dachy obiektów posiadały kolory w odcieniach brązu, grafitu lub szarości;
- 5) obsługa komunikacyjna poprzez drogę publiczną (droga gminna nr 101780L), będącą poza zakresem opracowania planu;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują następujące ustalenia:
- a) dla zabudowy usługowej – na każde 100 m² powierzchni użytkowej – min. 3 miejsca postojowe, w tym dodatkowo jedno miejsce postojowe wyposażone w kartę parkingową,
 - b) w przypadku realizacji obiektu mieszkalnego należy przewidzieć dodatkowo dwa miejsca postojowe,
 - c) ilość miejsc postojowych należy dostosować do specyfiki prowadzonej działalności.

§ 21. 1. W obszarze gminy Komarówka Podlaska wyznacza się tereny elektrowni słonecznych oznaczonych na rysunkach planu symbolem literowym **PEF** w sposób następujący:

1) położone w miejscowości **Komarówka Podlaska**:

- Rysunek Nr 4 – 1PEF, 2PEF, 3PEF,
- Rysunek Nr 5 – 4PEF,
- Rysunek Nr 6 – 5PEF, 6PEF, 7PEF;

2) położone w miejscowościach **Komarówka Podlaska i Derewiczna**:

- Rysunek Nr 7 – 8PEF, 9PEF;

3) położone w miejscowości **Brzeziny**:

- Rysunek Nr 8 – 10PEF, 11PEF;

4) położone w miejscowości **Brzozowy Kąt**:

- Rysunek Nr 9 – 12PEF, 13PEF, 14PEF, 15PEF;
- Rysunek Nr 10 – 16PEF;
- Rysunek Nr 11 – 17PEF;

5) położone w miejscowości **Derewiczna**:

- Rysunek Nr 12 – 18PEF, 19PEF, 20PEF, 21PEF;
- Rysunek Nr 13 – 22PEF, 23PEF, 24PEF, 25PEF;
- Rysunek Nr 14 – 26PEF, 27PEF, 28PEF, 29PEF, 30PEF;
- Rysunek Nr 15 – 31PEF, 32PEF, 33PEF, 34PEF, 35PEF, 36PEF, 37PEF;

6) położone w miejscowości **Kolembrody**:

- Rysunek Nr 16 – 38PEF, 39PEF;
- Rysunek Nr 17 – 40PEF;
- Rysunek Nr 18 – 41PEF, 42PEF, 43PEF, 44PEF, 45PEF, 46PEF, 47PEF, 48PEF, 49PEF, 50PEF;
- Rysunek Nr 19 – 51PEF, 52PEF,
- Rysunek Nr 20 – 53PEF, 54PEF, 55PEF, 56PEF, 57PEF;
- Rysunek Nr 21 – 58PEF;

7) położone w miejscowości **Przegaliny Duże II**:

- Rysunek Nr 22 – 59PEF;

8) położone w miejscowości **Przegaliny Male**:

- Rysunek Nr 23 – 60PEF;

9) położone w miejscowości **Walinna**:

- Rysunek Nr 24 – 61PEF, 62PEF;

10) położone w miejscowości **Wisłki**:

- Rysunek Nr 25 – 63PEF, 64PEF,

- Rysunek Nr 26 – 65PEF,

- Rysunek Nr 27 – 66PEF, 67PEF,

- Rysunek Nr 28 – 68PEF;

11) położone w miejscowości **Woroniec**:

- Rysunek Nr 29 – 69PEF;

12) położone w miejscowości **Wólka Komarowska**:

- Rysunek Nr 30 – 70PEF, 71PEF;

13) położone w miejscowości **Żelizna**:

- Rysunek Nr 31 – 72PEF,

- Rysunek Nr 32 – 73PEF,

- Rysunek Nr 33 – 74PEF;

14) położone w miejscowości **Żulinki**:

- Rysunek Nr 34 – 75PEF;

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia infrastruktury technicznej do produkcji energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy powyżej 1000 kW;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej do produkcji energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy do 1000 kW, drogi wewnętrzne, utwardzone place, obiekty technologiczne, towarzyszące urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia do magazynowania energii elektrycznej;
- 3) dla inwestycji określonych w pkt. 1 i 2 obowiązują następujące ustalenia;
 - a) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%;
 - b) wskaźniki intensywności zabudowy – nie określa się,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy do 6 m,
 - d) geometria dachów – dachy symetryczne o dowolnej konstrukcji i kącie nachylenia połaci dachowych do 40°;
 - f) kolorystyka i rozwiązania materiałowe: w materiałach wykończeniowych obiektów kubaturowych takich jak np. prefabrykowane (kontenerowe) stacje transformatorowe lub magazyny energii elektrycznej nakaz stosowania stonowanych odcieni zieleni i/lub szarości; zakazuje się stosowania barw jaskrawych;
- 4) obsługa komunikacyjna poprzez istniejące drogi wewnętrzne i/lub drogi publiczne będące poza zakresem opracowania planu, które oznaczono informacyjnie na rysunkach planu numerami ewidencyjnymi dróg:
 - a) drogi powiatowe: 1098L, 1242L, 1240L, 1072L, 1106L, 1106L, 1235L oraz 1242L,
 - b) drogi gminne: 101783L, 101779L, 101792L, 101784L, 101792L, 101784L, 101792L oraz 102239L;
- 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne obsługujące tereny rolnicze oraz bezpośrednio z posesji właścicieli nieruchomości terenów inwestycyjnych;

- 6) liczba miejsc postojowych, w tym miejsca postojowe wyposażone w kartę parkingową – nie określa się, należy dostosować do potrzeb prowadzonego przedsięwzięcia;
- 7) w przypadku realizacji inwestycji zaliczanych do kategorii mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko ewentualne granice stref ochronnych wokół urządzeń wymienionych w pkt. 1 i 2 nie mogą wykraczać poza teren objęty inwestycją;
- 8) na terenach oznaczonych symbolami literowymi 5PEF, 6PEF, 8PEF, 14PEF, 66PEF oraz 67PEF, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, 2, 4 i 10 oraz oznaczonych na rysunkach Nr 6, 7, 9 i 27 występują stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu wysokości opłaty na rzecz Gminy Komarówka Podlaska z tytułu wzrostu wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia planu;

- 1) dla terenów usługowych U w wysokości 15%
- 2) dla terenów elektrowni słonecznych PEF w wysokości 20%

§ 23. W ramach niniejszej zmiany miejscowego planu dokonuje się korekty uchwały Nr XVII/135/2020 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 27 października 2020 r. w § 35 ust. 3 w zakresie pkt 2 wyrażonego słowami: „specjalistyczne gospodarstwa produkcji rolniczej z zastrzeżeniem § 175 ust. 2 pkt. 1 lit. f” polegającej na zmianie tego punktu na następującą treść: „specjalistyczne gospodarstwa produkcji rolniczej z zastrzeżeniem § 177 ust. 2 pkt 1 lit. f”

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komarówka Podlaska.

§ 25. W granicach objętych niniejszą zmianą miejscowego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska przyjętego uchwałą Nr IX/51/2003 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 30 września 2003 roku oraz jego zmianą przyjętą uchwałą Rady Gminy Komarówka Podlaska Nr XVII/135/2020 z dnia 27 października 2020 r. w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 26. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i na stronie internetowej Urzędu Gminy Komarówka Podlaska.

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

Przewodniczący Rady

Joanna Krupska

UZASADNIENIE

Podstawą rozpoczęcia procedury planistycznej stała się uchwała Nr V/35/2019 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 28 marca 2019 r. *w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Komarówka Podlaska* w obszarze gminy w jej granicach administracyjnych. Na podstawie uchwały Nr XII/97/2020 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 10 marca 2020 r. zmieniono zakres opracowania planu miejscowego i podzielono go na dwa etapy zmiany planu. Pierwszy etap zmiany planu dotyczył w większości zwartej zabudowy osadniczej położonej w obrębach wszystkich miejscowości sołeckich. Drugi etap zmiany planu będący przedmiotem niniejszej uchwały obejmuje tereny przeznaczone pod lokalizację urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych (elektrownie słoneczne) oraz tereny usługowe w związku z uchwałą Nr XXXIX/293/2023 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 24 maja 2023 r., którą rozszerzono zakres opracowania o te tereny.

Zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Komarówka Podlaska, którą sporządzono na podstawie art. 32 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wraz z oceną aktualności obowiązujących wówczas dokumentów planistycznych. Analiza została przyjęta uchwałą Rady Gminy Komarówka Podlaska Nr XIV/107/2016 z dnia 25 maja 2016 r. *w sprawie przyjęcia wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komarówka Podlaska*.

Ustalenia zmiany planu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska przyjętego uchwałą Rady Gminy Komarówka Podlaska Nr XXXX/276/2002 z dnia 30 września 2002 r. oraz zmienionego kolejno uchwałami Rady Gminy Komarówka: Nr XVII/105/2012 z dnia 26 listopada 2012 r., Nr XXV/178/2017 z dnia 31 października 2017 r., Nr XVI/129/2020 z dnia 15 października 2020 r. oraz Nr XLI/308/2023 z dnia 30 sierpnia 2023 r.

Głównym zamierzeniem opracowania zmiany planu było uwzględnienie licznych wniosków dotyczących wyznaczenia terenów pod lokalizację urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych (elektrowni słonecznych), początkowo o mocy zainstalowanych urządzeń powyżej 100 kV, a po zmianie przepisów o mocy powyżej 1000 kV. Dodatkowym celem zmiany planu jest także uwzględnienie nowych terenów usługowych położonych w obrębach miejscowości Komarówka Podlaska, Wiski i Brzozowy Kąt, które zostały wyznaczone w ostatniej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska z 2023 r.

Projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przekazany do uzgodnień przed wejściem w życie przepisów znowelizowanej *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) wobec powyższego uwzględniając art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) treść merytoryczna planu jest zgodna z wcześniejszymi przepisami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597), a także Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

REALIZACJA WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych

Wymagania ładu przestrzennego zostały uwzględnione poprzez określenie w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy oraz gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy oraz geometrii dachów, a także kolorystyki rozwiązań materiałowych obiektów. Architektura obiektów nawiązująca do charakteru architektury regionalnej z zastosowaniem trwałych i nowoczesnych rozwiązań materiałowych. W materiałach wykończeniowych elewacji obowiązuje nakaz stosowania stonowanych odcieni bieli, beżu, brązu i/lub szarości, z dopuszczeniem odcieni czerwieni w przypadku zastosowania okładziny ceglanej. Zakazuje się stosowania w elewacjach barw jaskrawych z jednoczesnym dopuszczeniem pomniejszych elementów kontrastujących, podkreślających indywidualny charakter obiektu lub identyfikujących wizerunek działalności gospodarczej. Dla dachów obowiązują ustalenia indywidualne z dopuszczeniem różnej formy geometrycznej.

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Wymagania ochrony środowiska i przyrody zostały uwzględnione poprzez ustalenia dotyczące zachowania odpowiednich wskaźników powierzchni biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Ograniczono zabudowę na terenach wymagających ochrony ze względu na walory środowiskowe (korytarze ekologiczne dolin rzecznych) oraz na terenach ochrony prawnej ze względu na ochronę gruntów rolnych i leśnych oraz ochronę wód śródlądowych. Plan określa zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, prowadzenia gospodarki odpadami oraz pozyskiwania niskoemisyjnej energii ze źródeł odnawialnych. Zgodnie z ustaleniami planu uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością gospodarczą nie może wykraczać poza granicę własności działki, na której prowadzona jest ta działalność, w tym przekraczać dopuszczalnych, określonych w decyzjach, norm emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu. Tereny wyznaczone pod lokalizację elektrowni słonecznych nie wymagają ustanowienia stref ochronnych.

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W planie uwzględniono obiekty zabytkowe położone w obszarze jego opracowania, są to udokumentowane stanowiska archeologiczne, dla których określono ustalenia w zakresie ochrony archeologicznej. W obszarze planu nie występują obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków oraz dobra kultury współczesnej

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami

Powyższe wymagania zostały uwzględnione w ustaleniach określających zasady dotyczące ochrony środowiska oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wyłącznie realizację przedsięwzięć nieuciążliwych oraz zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Ponadto zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od linii energetycznych oraz innych urządzeń sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w ustaleniach dotyczących terenów zabudowy usługowej i konieczności uwzględniania miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5) uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni

Wprowadzone zmiany w przeznaczeniu terenów są odpowiedzią na wnioski i oczekiwania właścicieli nieruchomości objętych opracowaniem. Przyjęte rozwiązania w przypadku sytuowania nowej zabudowy spełniają wymagania w zakresie ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią i podnoszenia walorów ekonomicznych tej przestrzeni, ponieważ nowe tereny zabudowy usługowej wyznaczono w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych, posiadających dostęp do infrastruktury technicznej. Lokalizację elektrowni słonecznych wyznaczono na gruntach rolnych o niższych walorach ekonomicznych tj. nie będących pod ochroną prawną. Zwiększenie udziału pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jest priorytetem w polityce gospodarczej kraju i ma znaczenie ekonomiczne w ogólnym bilansie udziału energii odnawialnej.

6) uwzględnienie prawa własności

Zmiana planu uwzględnia wnioski właścicieli nieruchomości, które nie były w sprzeczności z interesem gminy i wiążą się z efektywniejszym wykorzystaniem nieruchomości na cele inwestycyjne. W trakcie sporządzania planu nie były sygnalizowane wnioski o naruszeniu prawa własności.

7) uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze opracowania planu miejscowego oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie brak jest obiektów lub terenów służących potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa.

8) uwzględnienie potrzeb interesu publicznego oraz potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym także sieci szerokopasmowych

W planie uwzględnione zostały potrzeby w zakresie zasad rozbudowy, budowy i modernizacji sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, sanitarnej, energetycznej, telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowych). Ze względu na ograniczony zakres planu nie przewiduje się rozbudowy układu komunikacyjnego. Dostępność komunikacyjna poprzez istniejące drogi publiczne, drogi wewnętrzne oraz bezpośrednio z posesji właścicieli nieruchomości terenów inwestycyjnych.

9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy było realizowane poprzez:

- ogłoszenie w prasie i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy o przystąpieniu do opracowania projektu planu, a także o możliwości składania wniosków,
- ogłoszenie w prasie i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu, a także o możliwości składania uwag do planu;
- opublikowanie o w/w czynnościach planistycznych w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, w tym także udostępnienie projektu planu w terminie jego wyłożenia do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy oraz na ww. platformach.

10) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na każdym etapie prac planistycznych istnieje możliwość zapoznania się a aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych etapów opracowania planu są publikowane w prasie lokalnej, na stronie internetowej oraz w Biuletynie

Informacji Publicznej Urzędu Gminy Komarówka Podlaska, a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy;

11) uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy zakłada zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, usługowych oraz ochrony przeciwpożarowej poprzez modernizację oraz rozbudowę istniejących sieci magistralnych i rozdzielczych, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do hydrantów przeciwpożarowych. Sieci magistralne zasilane są z gminnych ujęć wody położonych w Komarówce Podlaskiej oraz w Rudnie. Plan nie przewiduje budowy nowych gminnych ujęć wody.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W poprzedniej kadencji Rada Gminy Komarówka Podlaska po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej podjęła uchwałę Nr XIV/107/2016 z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie przyjęcia wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komarówka Podlaska. Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z oceną aktualności dokumentów planistycznych sporządzono na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioskiem wynikającym z Analizy była konieczność zmiany wówczas obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska, który został opracowany zgodnie z wymogami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. i nie odpowiadał obecnym wymogom dotyczącym zarówno zakresu merytorycznego jak również formy graficznej jakie powinny zawierać akty planistyczne prawa miejscowego. Konieczność opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikała również z konkretnych potrzeb inwestycyjnych, które zostały uwzględnione zarówno w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komarówka Podlaska, jak również w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Komarówka Podlaska – Etap I. Obecna zmiana planu określona jako Etap II jest kontynuacją podjętych wcześniej działań i dopełnieniem zakresu planowanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie zmiany planu wywołuje potencjalne skutki finansowe.

W planie ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego:

- 1) dla terenów usługowych U w wysokości 15%
- 2) dla terenów elektrowni słonecznych PEF w wysokości 20%

Ustalenia planu nie mają wpływu na wydatki z budżetu gminy w celu realizacji przedsięwzięć publicznych, gdyż nie są one planowane oraz nie dają podstaw do ubiegania się o odszkodowanie.

Projekt zmiany planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Komarówka Podlaska – Etap II spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Komarówka Podlaska do uchwalenia.