

PROJEKT

UCHWAŁA Nr..... Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia

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, 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), 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;

P R O J E K T

- 3) terenów pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) granic pomników zagłady;
- 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.

1. 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.

1. 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 tę 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.
2. 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.

P R O J E K T

§ 7.

1. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu 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.

1. 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 spłukiwanie substancji szkodliwych dla środowiska, ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich 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.

1. 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

PROJEKT

uksztalowania 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.

1. 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.

1. 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.

1. 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 uniemożliwiłaby 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.

1. 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.

1. 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.

1. 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.

1. 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.

1. 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;

P R O J E K T

- 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, zieleń urządzona wraz z małą architekturą, 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 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);
- 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 urzędzeń 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);
- 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;

PROJEKT

§ 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 (światlica 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).
 - 7) 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;
 - Rysunek Nr 14 – 25PEF, 26PEF, 27PEF, 28PEF, 29PEF;
 - Rysunek Nr 15 – 30PEF, 31PEF, 32PEF, 33PEF, 34PEF, 35PEF, 36PEF;
- 6) położone w miejscowości **Kolembrody**:
 - Rysunek Nr 16 – 37PEF, 38PEF;
 - Rysunek Nr 17 – 39PEF;
 - Rysunek Nr 18 – 40PEF, 41PEF, 42PEF, 43PEF, 44PEF, 45PEF, 46PEF, 47PEF;
 - Rysunek Nr 19 – 48PEF, 49PEF;
 - Rysunek Nr 20 – 50PEF, 51PEF, 52PEF, 53PEF, 54PEF;
 - Rysunek Nr 21 – 55PEF;
- 7) położone w miejscowości **Przegaliny Duże II**:
 - Rysunek Nr 22 – 56PEF;
- 8) położone w miejscowości **Przegaliny Małe**:
 - Rysunek Nr 23 – 57PEF;
- 9) położone w miejscowości **Walinna**:
 - Rysunek Nr 24 – 58PEF, 59PEF;
- 10) położone w miejscowości **Wiski**:
 - Rysunek Nr 25 – 60PEF, 61PEF;
 - Rysunek Nr 26 – 62PEF;
 - Rysunek Nr 27 – 63PEF, 64PEF;
 - Rysunek Nr 28 – 65PEF;
- 11) położone w miejscowości **Woroniec**:
 - Rysunek Nr 29 – 66PEF;
- 12) położone w miejscowości **Wólka Komarowska**:
 - Rysunek Nr 30 – 67PEF, 68PEF;

P R O J E K T

- 13) położone w miejscowości **Żelizna**:
 - Rysunek Nr 31 – 69PEF;
 - Rysunek Nr 32 – 70PEF;
 - Rysunek Nr 33 – 71PEF;
 - 14) położone w miejscowości **Żulinki**:
 - Rysunek Nr 34 – 72PEF.
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 urządzeniom 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 oznaczone 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, 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 wykroczać poza teren objęty inwestycją.
 - 8) na terenach oznaczonych symbolami literowymi 5PEF, 6PEF, 8PEF, 14PEF, 63PEF oraz 64PEF, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, 3 i 9 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.

1. 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.

1. 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.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komarówka Podlaska.

§ 25.

1. 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.

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

§ 27.

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