**UCHWAŁA NR XXII/109/2025**
**RADY GMINY FIRLEJ**

z dnia 17 grudnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej dla terenu zabytkowego cmentarza we wsi Sobolew Kolonia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr VIII/29/2024 Rady Gminy Firlej z dnia 28 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, uchwala się, co następuje:

## Rozdział 1.
## Przepisy ogólne

**§ 1.** 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Firlej dla terenu zabytkowego cmentarza we wsi Sobolew Kolonia jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/62/12 Rady Gminy Firlej z dnia 27 marca 2012 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Nr XIII/62/2015 z dnia 2 listopada 2015 r., Nr XXVIII/147/2017 z dnia 2 marca 2017 r. i Nr XLVI/228/2022 z dnia 2 września 2022 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej dla terenu zabytkowego cmentarza we wsi Sobolew Kolonia, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia planu wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

1) rysunku planu wykonanym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;

3) danych przestrzennych dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowiących załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

**§ 3.** 1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

1) zasad i sposobu zagospodarowania terenów wynikających z położenia w granicach: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenie liczbowo-literowe wraz z oznaczeniem kolorystycznym określające przeznaczenie terenu.

3. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

**§ 4.** 1. Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć jako:

1) infrastruktura techniczna – sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące zaopatrywaniu jednostek osadniczych w: wodę, ciepło, energię elektryczną, paliwa gazowe, odprowadzaniu ścieków, telekomunikacji;

2) teren planistyczny (teren) – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu, oznaczony symbolem liczbowym i literowym, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

3) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze gminy Firlej;

4) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia terenu określająca potencjalny sposób zagospodarowania, korzystania z terenu, które jako jedyne jest możliwe do realizacji na danym terenie;

5) tymczasowe zagospodarowanie – zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji;

6) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Firlej;

7) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

## Rozdział 2.
## Ustalenia dla obszaru w granicach planu

**§ 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1CZ ustala się przeznaczenie terenu – teren cmentarza zamkniętego.

**§ 6.** Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) alejek spacerowych,

b) tablic informacyjno-edukacyjnych;

3) sposób zagospodarowania terenu należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

**§ 7.** Określa się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

1) nakaz zachowania i pielęgnacji starodrzewu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obszar w granicach planu położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 Niecka Lubelska, którego zasoby podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym na zasadach określonych w dokumentacji hydrogeologicznej zatwierdzonej przez właściwy organ administracji geologicznej.

**§ 8.** Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren planu, jako cmentarz powstańczy jest wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego pod nr rej. A/1008 i podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

2) działania inwestycyjne prowadzone na terenie cmentarza podlegają regulacjom zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;

3) ustala się nakazy:

a) zachowania oraz uczytelnienia historycznej kompozycji i elementów zagospodarowania obszaru cmentarza,

b) zachowania, konserwacji i restauracji istniejących mogił, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni oraz innych historycznych obiektów i urządzeń mających wartość pamiątek historycznych albo wartość artystyczną, o których mowa w przepisach o cmentarzach i chowaniu zmarłych,

c) utrzymania ukształtowania terenu cmentarza;

4) dopuszcza się wyłącznie prowadzenie na terenie cmentarza działań rewaloryzacyjnych mających na celu upamiętnienie miejsca i jego historii.

**§ 9.** Określa się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

**§ 10.** Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w zakresie komunikacji:

a) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi publiczne oraz ogólnodostępne drogi wewnętrzne,

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1CZ poprzez drogę gminną położoną poza granicami planu, oznaczoną na załączniku graficznym jako DG(L) 103665L;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) adaptuje się istniejącą w dniu wejścia w życie przepisów planu sieć wodociągową i dopuszcza się jej modernizację na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) ustala się zakaz lokalizacji w granicach planu nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej innych niż te, o których mowa w lit. a.

**§ 11.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu obowiązuje zakaz realizacji tymczasowego zagospodarowania.

**§ 12.** Obszar w granicach planu stanowi teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§ 13.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

## Rozdział 3.
## Przepisy końcowe

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Firlej.

**§ 15.** Uchwała wchodzi wżycie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Firlej

**Marian Gajownik**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY FIRLEJ DLA TERENU ZABYTKOWEGO CMENTARZA WE WSI SOBOLEW KOLONIA

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXII/109/2025 Rady Gminy Firlej z dnia 17 grudnia 2025 r.




Skala 1:1 000

N W E S

25 0 25 50 75 m

Układ współrzędnych PL-2000 strefa 8 obręb ewidencyjny: Sobolew Kolonia

Załącznik sporządzony z wykorzystaniem mapy zasadniczej w postaci wektrowej pozyskanej z PODGiK w Lubartowie

## LEGENDA

Oznaczenia obowiązujące

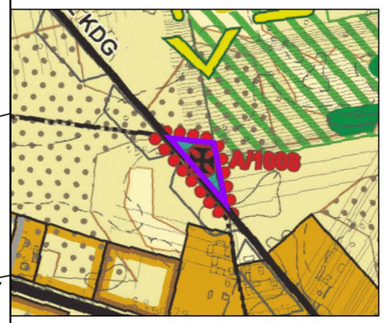
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- **CZ** Teren cmentarza zamkniętego

Oznaczenia informacyjne

- Granice zabytku wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego
- DG(L) Droga gminna klasy L
- Dwew Droga wewnętrzna

Teren w całości położony w granicach:
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 Niecka Lubelska (Lublin)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY FIRLEJ
skala 1:10 000




Granica terenu objętego planem miejscowym

| | | | |
|---|---|---|---|
| A/1000 | ZABYTEK WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH „A" (CMENTARZ POWSTAŃCZY) | | MIEJSCE PAMIĘCI OBJĘTE ŚCISŁĄ OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ POPRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH „A" KTÓRE WINNO BYĆ UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW |
| | CMENTARZ WOJENNY<br>CMENTARZ WYZNANIOWY | | ZABYTKI FIGURUJĄCE W WYKAZACH PRZEKAZANYCH GMINIE PRZEZ WKZ, KTÓRE WINNY BYĆ UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW<br>- USTALENIA OCHRONY W MPZP |
| KDG | ISTNIEJĄCA DROGA GMINNA<br>- OBSŁUGUJĄCA TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY ORAZ WYZNACZONE W PLANIE MIEJSCOWYM | KDG | ADAPTACJA, ROZBUDOWA I BUDOWA ODCINKÓW DRÓG GMINNYCH |
| | GRUNTY MARGINALNE, GRUNTY ROLNE O NISKIEJ WARTOŚCI PRODUKCYJNEJ (V I VI KLASA BONITACYJNA) NA TERENACH O DUŻYCH SPADKACH I NA KIERUNKACH POWIĄZAŃ EKOLOGICZNYCH | | GRUNTY ROLNE WSKAZANE DO ZALESIEŃ, ZAKRZEWIEŃ, ZADRZEWIEŃ, OBUDOWY BIOLOGICZNEJ DRÓG POLNYCH I DOLIN RZECZNYCH (WEDŁUG UPROSZCZONEGO PLANU URZĄDZENIA LASÓW ORAZ WSKAZANE W CELU WZMOCNIENIA STRUKTURY EKOLOGICZNEJ GMINY) |
| | UŻYTKI ZIELONE | | TERENY ŁĄKOWO-PASTWISKOWE CHRONIONE PRZED UŻYTKOWANIEM ORNYM I ZABUDOWĄ ORAZ MELIORACJAMI OSUSZAJĄCYMI |
| | ZWARTE, NIEZABUDOWANE OBSZARY ROLNE | | TERENY UPRAW POLOWYCH WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY - ZABIEGI AGROTECHNICZNE, SCALENIA GRUNTÓW, FITOMELIORACJE |
| | REJON WĘGLOZASOBNOŚCI | | REJON WĘGLOZASOBNOŚCI OKREŚLONY W DOTYCHCZASOWYM OPRACOWANIACH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO |
| | LASY PRYWATNE | | UŻYTKOWANIE ZGODNE Z UPROSZCZONYMI PLANAMI URZĄDZANIA LASÓW NADLEŚNICTWA LUBARTÓW - PODPORZĄDKOWANIE GOSPODARKI LEŚNEJ FUNKCJOM OCHRONNYM ZGODNIE Z USTAWĄ O LASACH |
| | TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ | | ADAPTACJA, KONCENTRACJA ZABUDOWY |
| | TEREN Z ZABUDOWĄ ROZPROSZONĄ O KORZYSTNYCH WARUNKACH FIZJOGRAFICZNYCH I DLA ROZWOJU GOSPODARKI ROLNEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ UZBROJENIA | | TEREN ROZWOJOWY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ |
| | TEREN Z ZABUDOWĄ ROZPROSZONĄ O KORZYSTNYCH WARUNKACH FIZJOGRAFICZNYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ UZBROJENIA I OBSŁUGĄ KOMUNIKACYJNĄ | | TEREN ROZWOJOWY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I JEDNORODZINNEJ |
| | OBSZARY ISTOTNE DLA PRAWIDŁOWEGO FUNKCJONOWANIA POTENCJAŁU EKOLOGICZNEGO GMINY | | SYSTEM PRZYRODNICZY GMINY I KIERUNKI POWIĄZAŃ - OCHRONA PLANISTYCZNA PROPONOWANA - UŻYTKOWANIE ZGODNE Z PREDYSPOZYCJAMI PRZYRODNICZYMI, ZACHOWANIE CIĄGŁOŚCI PRZESTRZENNEJ |
| | GRUNTY ROLNE KLASY III - OBJĘTE OCHRONĄ | ® | GRUNTY ROLNE KLASY III (PRZEZNACZONE NA CELE NIEROLNICZE) WYMAGAJĄCE UZYSKANIA ZGODY NA PRZEZNACZENIE NA W.W. CELE)<br>WSKAZANA INTENSYFIKACJA UPRAW NA POZOSTAŁYM OBSZARZE |

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/109/2025

Rady Gminy Firlej

z dnia 17 grudnia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/109/2025

Rady Gminy Firlej

z dnia 17 grudnia 2025 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)**

**Uzasadnienie**

do Uchwały XXII/109/2025 Rady Gminy Firlej z dnia 17 grudnia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Firlej dla terenu zabytkowego cmentarza we wsi Sobolew Kolonia

Formalną podstawą przyjęcia uchwały jest Uchwała Nr VIII/29/2024 Rady Gminy Firlej z dnia 28 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, a podstawy prawne stanowią art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688 z późn. zm).

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Firlej dla terenu zabytkowego cmentarza we wsi Sobolew Kolonia stanowi zmianę obowiązującego dla terenu działki nr 31, obręb Sobolew Kolonia, obowiązującego planu miejscowego, który został przyjęty Uchwałą nr XXXVIII/257/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 18 czerwca 2002 r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Firlej z późniejszymi zmianami.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe**

Zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ustalenia przedmiotowego projektu planu miejscowego sankcjonują historycznie ukształtowane zagospodarowanie terenu objętego planem. Zapisy planu mają na celu ochronę zabytkowego cmentarza powstańczego z 1863 r., umożliwienie przeprowadzenia jego rewaloryzacji oraz udostępnienie dla celów turystycznych i społecznych obiektu upamiętniającego wydarzenia związane z przebiegiem powstania styczniowego na terenie gminy Firlej i jej okolic.

- **potrzeby zrównoważonego rozwoju**

Zasady i potrzeby zrównoważonego rozwoju rozumianego jako proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń zostaną zachowane poprzez uwzględnienie w ustaleniach planu występowania zasobów środowiska, określeniu zasad ich ochrony (§7) i dopuszczeniu możliwości ich wykorzystania do celów turystycznych i społecznych.

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu**

Przedmiotowy plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody (§7) w zakresie ochrony flory i wód podziemnych ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 Niecka Lubelska. Projekt planu poprzez swoje zapisy sankcjonujące istniejący stan zagospodarowania nie wprowadza funkcji terenu, ani form użytkowania terenu, które powodowałyby zwiększenie podatności terenu objętego planem oraz jego sąsiedztwa na zmiany klimatyczne.

Obszar objęty projektem planu nie jest położony w granicach:

- gruntów rolnych chronionych (klas I-III),

- gruntów leśnych,

- udokumentowanych złóż kopalin.

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia istniejący w jego granicach zabytkowy cmentarz powstańczy. W §8 projektu planu określone zostały zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

W obszarze przedmiotowego planu miejscowego nie występują obszary i obiekty, które mogłyby być uznane za dobra kultury współczesnej.

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**

Projekt planu nie obejmuje terenów zurbanizowanych, zamieszkałych i bezpośrednio sąsiadujących z obszarami zabudowy mieszkaniowej. Jego ustalenia nie umożliwiają realizacji inwestycji, których realizacja i funkcjonowanie mogłyby negatywnie oddziaływać na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi oraz dobra materialne.

Określone w przedmiotowym projekcie planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§8) wskazują obowiązek realizacji zagospodarowania terenu w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

- **walory ekonomiczne przestrzeni**

Walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni, możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, na które wpływają m. in. estetyka i stan zagospodarowania terenu, uwzględnione są poprzez umożliwienie przeprowadzenia procesu rewaloryzacji obiektu zabytkowego, którego obecny stan zachowania wymaga pilnych prac remontowych. Realizacja prac porządkowo-remontowych poprawi przede wszystkim estetykę terenu i jego sąsiedztwa. Ustalenia projektu planu ukierunkowują przeznaczenie i zasady zagospodarowania na osiągnięcie celu, jakim jest stworzenie warunków do społecznego udostępnienia zasobów terenu objętego planem.

- **prawa własności**

Realizacja przedmiotowego projektu planu i jego ustalenia mają na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości gruntowej objętej granicami planu, tj. dz. nr 31, obr. Sobolew Kolonia.

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Wypełniając obowiązki wynikające z przepisów art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagane jest wystąpienie o uzgodnienie projektu planu miejscowego z odpowiednimi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, tj.: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Nadbużańskim Oddziałem Straży Granicznej.

W granicach przedmiotowego planu miejscowego nie są zlokalizowane nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. Projekt planu nie przewiduje możliwość lokalizacji budynków, co zgodnie z art. 15 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwiałoby również lokalizację budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej.

- **potrzeby interesu publicznego**

Interes publiczny na potrzeby procesów planistycznych rozumiany jest, jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Projekt planu ma na celu umożliwienie przeprowadzenia rewaloryzacji zabytkowego obiektu, ważnego dla lokalnej społeczności i historii. Ponadto projekt planu miejscowego, w trakcie procedury planistycznej, został poddany procesowi konsultacji

społecznych (ogłoszenie o rozpoczęciu, sposobach, miejscach i terminach konsultacji społecznych projektu planu miejscowego), w ramach których społeczność lokalna mogła zgłaszać swoje uwagi i wnioski do procedowanego dokumentu.

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Przedmiotowy plan miejscowy nie powoduje konieczności realizacji inwestycji i infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy, a jego ustalenia uwzględniają stan rozwoju sieci infrastrukturalnych i publicznego układu komunikacyjnego. Nie wprowadzono także ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Wymóg ten został spełniony poprzez realizację obowiązków wynikających z przepisów rozdz. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który określa zasady, sposób, formy przeprowadzania konsultacji społecznych obowiązujących przy opracowywaniu aktów planowania przestrzennego.

- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wymóg ten został spełniony poprzez udokumentowanie czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego na podstawie art. 17 oraz rozdz. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na każdym etapie procedowania projektu planu miejscowego została zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, a obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych zostały opublikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

- **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Ustalenia projektu planu umożliwiają w jego granicach budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym również sieci wodociągowej (§10).

- **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska**

Ustalenia przedmiotowego planu uniemożliwiają realizację zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

- **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej**

Obszar objęty projektem planu położony jest w granicach użytku sklasyfikowanego w ewidencji gruntów i budynków jako nieużytki (N).

- **przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesu prywatnego z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Na każdym istotnym etapie procedury sporządzania i przyjmowania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu, poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do przedmiotowego dokumentu oraz poprzez możliwość zapoznania się z projektem w trakcie procesu konsultacji społecznych.

Przy określaniu ustaleń projektu planu, pod uwagę brano stan zagospodarowania, stan formalno-prawny terenu, wnioski i uwagi zgłaszane przez osoby prywatne oraz przez organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu planu. Kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem Gminy. Ustanowione przeznaczenie terenu – CZ (teren cmentarza zamkniętego) – odpowiada obecnemu stanowi zagospodarowania, jest zgodne

z ustaleniami studium oraz stanem formalno-pranym wynikającym z przepisów ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami.

W ramach przeprowadzonej procedury umożliwiającej udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego, nie zostały zakwestionowane przyjęte rozwiązania, zatem przyjmuje się, że sposób użytkowania i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zmienionych planów zachowuje równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi.

- **uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projekt planu miejscowego nie umożliwia realizacji nowej zabudowy.

**Podstawy uzasadniające odstąpienie od określania ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Przedmiotowy projekt planu nie określa:

-wskaźników kształtowania zabudowy, tj.: maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów ze względu na wprowadzony zakaz lokalizacji budynków (§9),

-wskaźników minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ze względu na charakter miejsca, uwarunkowania historyczne, stan zagospodarowania, uwarunkowania morfologiczne i związany z tym zakaz lokalizacji miejsc do parkowania pojazdów (§9),

zasad i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów innych niż przepisy ustawy o ochronienie i opiece nad zabytkami ze względu na fakt, że teren w granicach projektu planu położony jest poza granicami: form ochrony przyrody, obszarów ochrony uzdrowiskowej, pomników zagłady,

-zasad i sposobu zagospodarowania terenów wynikających z położenia w granicach terenów górniczych ze względu na fakt, że obszar objęty projektem planu położony jest poza granicami takich terenów,

-zasad i sposobu zagospodarowania terenów wynikających z położenia w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ze względu na fakt, że obszar objęty projektem planu położony jest poza granicami takich terenów,

-zasad i sposobu zagospodarowania terenów wynikających z położenia w granicach obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na fakt, że obszar objęty projektem planu położony jest poza granicami takich obszarów,

-zasad i sposobu zagospodarowania terenów wynikających z położenia w granicach krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na fakt, że dla województwa lubelskiego audyt taki nie został dotychczas sporządzony,

-szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ze względu na fakt, że granice projektu planu obejmują jedną działkę o pow. 0,35 ha, której obecny stan zagospodarowania i sposób użytkowania oraz fakt ujęcia istniejącego w jej granicach historycznego cmentarza w wojewódzkim rejestrze zabytków, a także stan zagospodarowania i sposób użytkowania działek sąsiednich nie dają uzasadnionych podstaw do objęcia w przyszłości przedmiotowej działki procedurą podziałową lub scaleniową.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, została sporządzona w 2023 r. W ramach tej analizy dokonano oceny aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ramach tej oceny stwierdzono, że obowiązujący w granicach przedmiotowego planu, miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXXVIII/257/2002 r. z dnia 18 czerwca 2002 r. obejmujący obszar całej gminy (z wyłączeniem terenów objętych późniejszymi zmianami) wymaga koniecznych doprecyzowań w ustaleniach, ze względu na zbyt ogólną treść zarówno części tekstowej jak i graficznej oraz dostosowania do aktualnych wymogów merytorycznych określonych przepisami regulującymi prowadzenie gospodarki przestrzennej.

Wyniki analizy zostały przyjęte Uchwałą Nr LXI/297/2023 Rady Gminy Firlej z dnia 22 września 2023 r., w której Rada Gminy stwierdziła potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Firlej.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Ustalenia projektu planu miejscowego umożliwią realizację prac rewaloryzacyjnych na obiekcie zabytkowym, co jest realizacją celu publicznego. Środki na realizację tej inwestycji będą pochodzić z budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych poprzez budżet gminy w ramach m. in. dotacji z budżetu państwa lub z państwowych funduszy celowych.

Rodzaj i charakter ustaleń przedmiotowego planu miejscowego nie powodują konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej, stanowiących zadania własne gminy, w związku z czym nie wystąpią obciążenia budżetu gminy z tego tytułu. Brak jest również przesłanek świadczących o tym, by plan miejscowy mógł generować roszczenia odszkodowawcze związane z obniżeniem wartości nieruchomości.

**Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej**

Na obszarze gminy obowiązuje Studium uchwalone Uchwałą Nr XIV/62/12 Rady Gminy Firlej z dnia 27 marca 2012 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Nr XIII/62/2015 z dnia 2 listopada 2015 r., Nr XXVIII/147/2017 z dnia 2 marca 2017 r. i Nr XLVI/228/2022 z dnia 2 września 2022 r. W granicach przedmiotowego planu miejscowego, Studium wskazuje lokalizację zabytku wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych „A” (cmentarz powstańczy) pod nr A/1008, który jako miejsce pamięci objęte jest ścisłą ochrona konserwatorską i który powinien być ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Kierunki polityki przestrzennej, w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, wskazują fakt obowiązywania przepisów związanych z ochroną i opieką nad zabytkami oraz określają następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

- zachowanie zabytkowych obiektów ich układu kompozycyjnego,
- dopuszczenie ich rewaloryzacji, ewentualnie modernizacji prowadzącej do rewitalizacji zabytku,
- uzyskanie warunków i wytycznych konserwatorskich dotyczących działań prowadzone przy zabytkach wpisanych do rejestru,
- zakaz wznoszenia obiektów o kubaturze przesłaniającej zabytek, o kolorystyce i funkcjach degradujących obiekt w sąsiedztwie obiektu objętego rejestrem zabytków.

Mając na względzie powyższe oraz ustalenia projektu planu miejscowego, należy stwierdzić, że rozwiązania przedmiotowego planu miejscowego są zgodne z ustaleniami Studium.