

**Uchwała Nr XLVI/228/2022**  
**Rady Gminy Firlej**  
**z dnia 2 września 2022 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2022 poz. 559 z późn. zm.), art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503 z późn. zm.) oraz uchwały Rady Gminy Firlej Nr XIX/99/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, Rada Gminy Firlej uchwała co następuje:

**§ 1**

Uchwała się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej

**§ 2**

Zmianę Studium stanowią:

- 1) tekst ustaleń Studium, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rysunek Studium w skali 1:10 000, stanowiący Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne dot. aktu planowania przestrzennego (plik GML), stanowiący Załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały;

**§3**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Firlej.

**§4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

## UZASADNIENIE

### **do Uchwały Nr XLVI/228/2022 Rady Gminy Firlej z dnia 2 września 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej**

Projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej sporządzono na podstawie Uchwały Rady Gminy Firlej Nr XIX/99/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej (jako aktualizacja ustaleń studium w granicach administracyjnych gminy, w dostosowaniu do zgłoszonych wniosków i przepisów odrębnych).

Celem sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej jest aktualizacja jego ustaleń w dostosowaniu do nowych zamierzeń inwestycyjnych, z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania, dotychczasowego przeznaczenia oraz obowiązujących przepisów prawa, w szczególności przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 poz. 503 z późn. zm.) oraz wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233). Analizę możliwości rozwojowych gminy określono na podstawie aktualnych uwarunkowań demograficznych, ekonomicznych, przyrodniczych, dotyczących zasobów krajobrazu kulturowego gminy i zabytków, stanu sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W szczególności w niniejszym projekcie studium zweryfikowane zostały: parametry i wskaźniki urbanistyczne, ustalenia dotyczące ochrony wartości przyrodniczo-krajobrazowych i kulturowych gminy, SPG (System Przyrodniczy Gminy) oraz tereny przeznaczone na lasy i zalesienia, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz sieć infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W studium ustalono nowe kierunki rozwojowe terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, rekreacji indywidualnej, usługowej. Wskazano ponadto obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 500 kW wraz ze strefami ochronnymi, tereny na rozwój przedsiębiorczości. Określono warunki adaptacji i rozbudowy istniejących rozproszonych siedlisk na terenach rolniczych, wyznaczono tereny do przekształceń funkcjonalnych i zmian warunków zagospodarowania ustalonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy.

Jednym z głównych uwarunkowań określających możliwości rozwoju gminy jest modernizacja i budowa dróg publicznych, które uwzględniono na rysunku studium, budowa sieci kanalizacyjnej oraz zaopatrzenie w energię w oparciu o OZE, ew. gazyfikację gminy. Studium zakłada rozwój gminy przez prowadzenie działalności inwestycyjnej i koncentrację aktywizacji gospodarczej. Zmiana studium uwzględnia aktualną sieć dróg publicznych, w szczególności dla dróg gminnych określono nowe kierunki działań - wyznaczono odcinki dróg, nowe odcinki projektowanych dróg dla obsługi terenów rozwojowych, włączenie do sieci dróg gminnych odcinków dróg

obsługujących zabudowę, uwzględnionych w planie miejscowym, wyłączenie z sieci dróg gminnych dróg nie obsługujących zespołów zabudowy.

Procedowany dokument zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej ma charakter kompleksowy i rodzi nowe obowiązki dla gminy a po opracowaniu planu miejscowego, wiąże się z przyszłymi zobowiązaniami gminy wynikającymi z nabycia nieruchomości pod drogi publiczne, a także infrastrukturę techniczną i społeczną, służącą realizacji zadań własnych gminy. Nowe tereny mieszkalnictwa i inwestycyjne wyznaczono przy drogach publicznych, o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej lub o korzystnych warunkach rozbudowy infrastruktury. Przyjęte w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy zostały oparte na analizie uwarunkowań rozwoju, istniejącego zagospodarowania, ocenie zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na prognozie potrzeb i celów rozwojowych gminy.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. O przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ogłoszono w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza”) z dnia 5 lutego 2021 r., umieszczono obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Firlej oraz w BiP-ie. Projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 24 maja do 14 czerwca 2022 r., z dyskusją publiczną w dniu 14 czerwca 2022 r. oraz z możliwością wnoszenia uwag, w tym również w postaci elektronicznej - do dnia 5 lipca 2022 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza”) dnia 17 maja 2022 r., umieszczono obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Firlej oraz w BIP-ie. W dyskusji publicznej wzięły udział 3 osoby. W ustalonym terminie na wniesienie uwag tj. do 5 lipca 2022 r., do Wójta Gminy Firlej wpłynęły trzy uwagi, z których jedna nie została uwzględniona ze względu na naruszenie zasady ładu przestrzennego.

Rozstrzygnięć dotyczących kształtowania i rozwoju polityki przestrzennej w niniejszym dokumencie studium dokonuje się przy uwzględnieniu zasad określonych w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój jako podstawę tych działań, przy respektowaniu zasad konstytucyjnych, w tym ochrony własności. Przyjęte w studium rozwiązania mają na celu umożliwienie rozwoju gminy i poprawę jakości życia mieszkańców z jednoczesnym zachowaniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszanowania dziedzictwa kulturowego, uwzględnienie ponadlokalnych zadań publicznych.

W celu kształtowania ładu przestrzennego m.in. w rozwiązaniach dotyczących rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej przyjęto zasadę nie rozpraszania zabudowy poza ukształtowane istniejące zespoły osadnicze. Rozwój przestrzenny

osadnictwa powinien polegać na uzupełnianiu istniejącej struktury osadniczej i kontynuacji ciągów zabudowy, na terenach położonych przy drogach publicznych, uzbrojonych lub posiadających korzystne warunki rozwoju sieci infrastruktury technicznej.

Dokument studium ma na celu dostosowanie jego ustaleń do przewidywanych zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczeniu terenu, które zostanie ustalone w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zmiany zaproponowane w niniejszym dokumencie służą przede wszystkim dostosowaniu polityki przestrzennej gminy do wymogów cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz istniejących uwarunkowań rozwoju. Kierunki zmian w polityce przestrzennej gminy uwzględniają zarówno oczekiwania władz samorządowych jak i mieszkańców oraz pozwalają na zachowanie zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowanie ładu przestrzennego.

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2022 poz. 503 z późn. zm.) studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, jest jednak podstawowym dokumentem planistycznym kształtującym politykę przestrzenną oraz wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Niniejsze Studium stanowi więc dokument kierunkowy, określający wytyczne przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, programów inwestycyjnych i operacyjnych oraz innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią. Dzięki temu pozwala na prowadzenie gospodarki przestrzennej w sposób przemyślany, świadomy i przede wszystkim jednolity oraz skoordynowane planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

## WÓJT GMINY FIRLEJ

**ZAŁĄCZNIK NR 2  
do Uchwały nr XLVI/228/2022  
Rady Gminy Firlej  
z dnia 2 września 2022 r.**

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY FIRLEJ

### TEKST UJEDNOLICONY

Uwzględniający treść Studium przyjętego Uchwałą Nr XIV/62/12 Rady Gminy Firlej z dnia 27 marca 2012 r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałami:

- [ 1 ] [Nr XIII/62/2015 Rady Gminy Firlej z dnia 02 listopada 2015 r.](#)
- [ 2 ] [Nr XXVIII/147/2017 Rady Gminy Firlej z dnia 02 marca 2017 r.](#)
- [ 3 ] [Nr XLVI/228/2022 Rady Gminy Firlej z dnia 02 września 2022 r.](#)

**FIRLEJ 2022 R.**

## Spis treści

I. WSTĘP.....	3
1. Cel i zadania studium.....	3
2. Przedmiot i zakres studium.....	3
II. UWARUNKOWANIA DETERMINUJĄCE ROZWÓJ I ZAGOSPODAROWANIE GMINY.....	7
1. Usytuowanie w regionie.....	7
2. Uwarunkowania o znaczeniu regionalnym.....	7
3. Uwarunkowania lokalne społeczno-gospodarcze.....	10
4. Uwarunkowania stanu zagospodarowania gminy.....	16
5. Uwarunkowania stanu komunikacji.....	20
6. Uwarunkowania stanu infrastruktury technicznej.....	24
7. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego.....	29
8. Uwarunkowania kulturowe.....	48
III. GŁÓWNE ZAŁOŻENIA STRATEGII POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY....	56
1. CELE GŁÓWNE STRATEGII.....	56
2. GŁÓWNE ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....	57
3. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA, KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	59
<i>4. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.....</i>	<i>69</i>
IV. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	78
1. ROZWÓJ I KSZTAŁTOWANIE OSADNICTWA.....	79
2. BEZPIECZEŃSTWO.....	100
3. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA.....	104
4. LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA.....	112
5. PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ, EKSPLOATACJA SUROWCÓW MINERALNYCH.....	116
6. TURYSTYKA I REKREACJA.....	126
7. DZIEDZICTWO PRZYRODNICZE.....	132
8. DZIEDZICTWO KULTUROWE.....	147
9. KOMUNIKACJA I TRANSPORT.....	150
10. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	159
V. REALIZACJA STUDIUM.....	164
1. Kierunki działań przestrzennych i formalno-prawnych.....	164
2. Obszary rozmieszczenia i rozwoju inwestycji celu publicznego.....	165
3. Kształtowanie przestrzeni publicznych i ośrodków wielofunkcyjnych.....	169
4. Obszary zdegradowane wymagające rekultywacji.....	169
5. Zasoby nieruchomości na obszarze gminy dla rozwoju inwestycji celu publicznego.....	169
6. Informacja o elementach uwarunkowań, zagospodarowania i ochrony, wymienionych w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w obszarze gminy.....	169
<i>V. SYNTEZA I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....</i>	<i>170</i>
<i>1. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń studium.....</i>	<i>170</i>
<i>2. Interpretacja ustaleń Studium.....</i>	<i>170</i>

# I. WSTĘP

## 1. Cel i zadania studium

### 1.1 Zadaniem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, obejmującej:

- ⇒ zidentyfikowanie kompleksowych uwarunkowań rozwojowych gminy, rozpoznanie potrzeb oraz problemów do rozwiązania;
- ⇒ określenie podstawowych kierunków rozwoju gminy i funkcji terenu, zasad ich przekształceń, w tym szczególnie pożądaney weryfikacji istniejącego i planowanego zagospodarowania;
- ⇒ określenie warunków ochrony walorów środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego gminy;
- ⇒ określenie terenów rozmieszczenia funkcji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- ⇒ stworzenie podstaw merytorycznych prowadzenia negocjacji w zakresie ponadlokalnych zadań publicznych;
- ⇒ określenie podstaw formułowania strategii i programów rozwojowych dot. realizacji określonych celów i zadań wynikających z polityki samorządu,
- ⇒ stworzenie podstaw do sporządzania i koordynacji planów miejscowych;

### 1.2 Studium określa warunki godzenia interesów publicznych, lokalnych i ponadlokalnych oraz interesów indywidualnych, występujących w obszarze gminy.

## 2. Przedmiot i zakres studium

2.1 Podstawą sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest Uchwała Rady Gminy Firlej Nr XXXII/146/10 z dnia

14 stycznia 2010 r. [1] *Zmiana studium została sporządzona na podstawie Uchwał Rady Gminy Firlej Nr V/28/15 z dnia 10 marca 2015 r., Nr VI/33/15 z dnia 27 marca 2015 r., Nr VIII/42/2015 z dnia 10 czerwca 2015r. Zmiany tekstu studium uchwalone Uchwałą Nr XIII/62/201 5 Rady Gminy Firlej z dnia 02.*

*XI. 2015r. zostały oznaczone kursywą koloru czerwonego.*

[2] *Zmiana studium została sporządzona na podstawie Uchwały Nr XVI/89/15 Rady Gminy Firlej z dnia 29 grudnia 2015r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej.*

[3] *Zmiana studium została sporządzona na podstawie Uchwały Nr XIX/99/2020 Rady Gminy Firlej z dnia 30 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej.*

Zakres opracowania jest zgodny z przepisami art. 9 i art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z

2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) *i przepisami wykonawczymi.*

2.2 Przedmiotem opracowania Studium jest gmina Firlej w granicach administracyjnych, obejmującym aktualizację strategii polityki przestrzennej zawartej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej”, zatwierdzonym *Uchwałą Nr XIV/62/12 Rady Gminy Firlej z dnia 27 marca 2012 r. [1] Zmiana studium dotyczy terenów w obrębach Serock, Przypisówka i Bykowszczyzna i została wprowadzona na wnioski indywidualnych inwestorów.*

[2] *Zmiana studium dotyczy:*

- *obszarów rolnych na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (farmy fotowoltaiczne) wraz ze strefami ochronnymi, oznaczonych na rysunku Studium symbolem R/F/ - w Majdanie Sobolewskim, Wólce Mieczysławskiej, Sobolewie, Baranie, Czerwonca Gozdów, Przypisówce, Serocku, Firleju;*
- *terenów elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW ze strefą ochronną, w obrębach Czerwonka Gozdów, Serock, oznaczonych symbolem EF;*
- *dopuszczenia w istniejącym w Przypisówce terenie i obiektach produkcji rolnej lokalizacji, oznaczonym symbolem RO,EF urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (fotowoltaika);*
- *przywrócenia terenom przeznaczonym w Studium do zalesienia, położonym w bezpośrednim otoczeniu obszarów R/F/, rolnego kierunku zagospodarowania - oznaczonym niniejszą zmianą symbolem ZL/R;*
- *dopuszczenia w strefie rozwoju przedsiębiorczości w Przypisówce wyznaczonej w I zmianie studium (teren produkcyjno-składowy, obszar rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł (fotowoltaika) ze strefą ochronną, usług komercyjnych, obsługi komunikacji i ruchu turystycznego) dodatkowych funkcji - centrum logistycznego i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup> - na obszarze oznaczonym niniejszą zmianą symbolem P,B,U;*
- *aktualizacji granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wg map ryzyka i zagrożenia powodziowego z 2015r;*
- *dostosowanie ustaleń Studium w zakresie obsługi komunikacyjnej obszarów i terenów objętych zmianą do aktualnego stanu prawnego – ozn. symbolami KR19 /KD-W(G), KDK 19/KD-W;*
- *zmiana zapisów studium wynikających z ww zmian i aktualnego stanu prawnego.*

[3] *Zmiana studium dotyczy:*

- *terenów rozwojowych nowej zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zagrodowej (RM), letniskowej (ML) oraz o funkcjach mieszanych (MN,ML; RM,ML; RM,MN) oznaczonych na rysunku Studium;*
- *terenów zabudowy usługowej w Woli Skromowskiej i przemysłowo-usługowej w Przypisówce;*
- *obszarów rolnych na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW*

*(farmy fotowoltaiczne) wraz ze strefami ochronnymi, oznaczonych na rysunku Studium symbolem R/F/ - w Wólce Rozwadowskiej, Czerwonce Gozdów, Serocku;*

- *obszarów powierzchniowej eksploatacji surowców w Bykowszczyźnie i Majdanie Sobolewskim;*
- *opracowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;*
- *wprowadzenia ustaleń dokumentu Gminnej Ewidencji Zabytków;*
- *aktualizacji granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wg map ryzyka i zagrożenia powodziowego z 2020r;*
- *zmiana zapisów studium wynikających z ww zmian i aktualnego stanu prawnego.*

2.3 Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium określa politykę przestrzenną gminy, uwzględniając występujące na jej obszarze uwarunkowania regionalne. W odniesieniu do gminy Firlej, obejmują one:

- uwarunkowania wynikające z ustaleń Strategii Rozwoju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego,
- uwarunkowania przyrodnicze i elementy systemu ekologicznego o znaczeniu krajowym, regionalnym i ponadlokalnym,
- walory przyrodniczo-krajobrazowe i zabytkowe,
- elementy krajowego i regionalnego układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej,
- położenie gminy w obszarze zasobów wód powierzchniowych i podziemnych,
- warunki dostosowania wymogów gospodarki przestrzennej do standardów ekologicznych i prawnych.

2.4 Studium jest opracowane w formie:

- 1) Dokumentu stanowiącego załączniki do uchwały Rady Gminy w sprawie uchwalenia „Studium”, który obejmuje:
  - a) rysunek studium w skali 1: 10 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią ustaleń studium.
  - b) tekst studium, stanowiący Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały, zawierający:
    - uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy,
    - ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy,
  - c) uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium, stanowiące załączniki Nr 4 do niniejszej uchwały;
- 2) Dokumentacji, zawierającej ocenę stanu uwarunkowań, sporządzonej w oparciu o studia i analizy zaktualizowane, w zakresie:
  - a) stanu istniejącego zagospodarowania - mapy w skali 1: 5 000 i dotychczasowego przeznaczenia terenu w planach miejscowych,
  - b) uwarunkowań przyrodniczych, na podstawie opracowania ekofizjograficznego podstawowego, sporządzonego dla gminy Firlej na mapie w skali 1: 10 000,
  - c) prognozy oddziaływania ustaleń „Studium” na środowisko przyrodnicze,

- d) studium wartości kulturowych,
    - część tekstowa -1 tom, część graficzna – mapa w skali 1: 10 000,
  - e) studium kierunków rozwoju systemów komunikacji
    - część tekstowa, część graficzna – mapa w skali 1: 25 000,
  - f) studium kierunków rozwoju infrastruktury technicznej
    - część tekstowa, część graficzna – gospodarka wodno- ściekowa i odpadami, zaopatrzenie w gaz i ciepło - 1 : 25 000,
    - część graficzna – elektroenergetyka – aktualizacja mapy w skali 1: 10 000;
- 3) Dokumentacji prac plac planistycznych (tok formalno-prawny-1 tom).

- 2.5. Horyzont czasowy wyraża długookresową strategię polityki przestrzennej; został określony umownie na ok. „30 lat.” Obejmuje okres realizacji stopniowych przekształceń i rozwoju układu urbanistycznego ośrodka gminnego, struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz realizacji programu inwestycji celu publicznego, określonych w oparciu o aktualnie obowiązujące uwarunkowania i ocenę potrzeb oraz standardów jakości życia.
- 2.6 W wyniku uchwalenia niniejszego „Studium”, traci ważność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, zatwierdzone uchwałą Nr XXXII/228/01 Rady Gminy Firlej z dnia 14 grudnia 2001 r., z późniejszymi zmianami.

## **II. UWARUNKOWANIA DETERMINUJĄCE ROZWÓJ I ZAGOSPODAROWANIE GMINY.**

### **1. Usytuowanie w regionie**

- 1) Gmina Firlej jest położona na obszarze dwóch subregionów Niziny Południowopodlaskiej, część północna gminy w Pradolinie Wieprza – we wschodniej jej części, obszar środkowy i południowy gminy na Wysoczyźnie Lubartowskiej. Pod względem geologicznym gmina znajduje się na granicy dwóch jednostek strukturalnych; północno-wschodni obszar gminy leży w peryferyjnej części prekambryjskiej platformy wschodnioeuropejskiej, pozostały obszar gminy znajduje się w obrębie rowu mazowiecko-lubelskiego.
- 2) Gmina Firlej jest położona w północnej części województwa lubelskiego, na północ od Lublina. Gmina graniczy z 6 gminami - od zachodu z gminą Michów, od północy z gminami Jeziorzany i Kock, od wschodu z gminą Ostrówek, od południa z gminami Lubartów i Kamionka.
- 3) Gmina należy do powiatu lubartowskiego, jest usytuowana w odległości ok. 50-55 km od stolicy województwa, ośrodka administracyjno-usługowego, w strefie pośredniego oddziaływania miasta. Najbliższym ośrodkiem miejskim skupiającym usługi publiczne i komercyjne o oddziaływaniu ponadlokalnym, obsługującym gminę jest miasto Lubartów.
- 4) Gmina Firlej zajmuje powierzchnię 126,5 km<sup>2</sup>, ma kształt owalny. Sieć osadnicza liczy 20 sołectw i miejscowości. Gmina znajduje się w środkowej części powiatu lubartowskiego, zajmuje 9,8 % jego powierzchni (0,5 % powierzchni województwa) oraz obejmuje ok. 6,8 % ludności powiatu (0,3% ludności województwa). Pod względem gęstości zaludnienia należy wśród gmin powiatu lubartowskiego do obszarów o najniższych wskaźnikach; średni wskaźnik zaludnienia w gminie wynosi 46 osób na km<sup>2</sup>, średni wskaźnik dla powiatu - 70, a dla województwa 86 osób na km<sup>2</sup>.

### **2. Uwarunkowania o znaczeniu regionalnym**

- 1) Gmina Firlej w wielkoprzestrzennych systemach przyrodniczych – sytuuje się w układzie krajowym i regionalnym, spełnia w nich rangę węzłową i łącznikową. Północna, środkowa i zachodnia część gminy, wraz z jeziorami Firlej i Kunów (obejmująca ok. 5500 ha - 43,5 % powierzchni gminy) jest położona w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”. W granicach tego Obszaru, znajduje się specjalny obszar ochrony (SOO) - Natura 2000 „Dolny Wieprz” oznaczony kodem PLH 060051, wyznaczony na podstawie Dyrektywy Rady 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, Obszar Natura 2000 „Dolny Wieprz” tworzy rozległa dolina rzeczna z bogatym mikroreliefem. Jest ważną ostoją

siedlisk podmokłych i okresowo zalewanych łąk z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Stwierdzono występowanie tu 8 rodzajów siedlisk przyrodniczych z tego załącznika, zajmujących łącznie 37% obszaru. Ponadto, występuje tu 6 gatunków zwierząt z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej. Jest to ważna ostoja ptaków wodno-błotnych. W bliskim sąsiedztwie z gminą Firlej (ok. 1 km w kierunku północno-wschodnim), znajduje się obszar specjalnej ochrony (OSO) Natura 2000, oznaczony kodem PLB 060004 „Dolina Tyśmienicy”. Obszar ten jest ostoją ptasią o randze europejskiej E 64. Występuje tu co najmniej 25 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG w sprawie ochrony dzikich ptaków, 13 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Przez teren gminy Firlej przebiega korytarz ekologiczny o randze krajowej, związany z doliną Wieprza i Tyśmienicy. Korytarz ten, stanowi podstawowy układ ekologiczny gminy Firlej. Ważnym korytarzem ekologicznym jest korytarz łączący Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” z Obszarem Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór” prowadzony strefą polno-leśną bogatą przyrodniczo. Obszarem węzłowym systemu przyrodniczego jest kompleks leśny, położony w południowo-zachodniej części gminy w OCK „Pradolina Wieprza” węzeł ekologiczny łąkowo-torfowiskowy, znajdujący się w dnie doliny Wieprz i rzeki Czerwonki oraz węzeł wodny obejmujący jeziora Kunów i Firlej.

- 2) Część terenów gminy Firlej znajduje się w obszarze wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO), obejmującym obszar przylegający do doliny Wieprz. Status szczególnej ochrony został nadany ze względu na kontakt kilku poziomów wodonośnych. Ponadto, obszar gminy znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP), o nazwie Niecka Lubelska (zbiornik kredowy nr 406 lubelski), położony na południe i na zachód od rzeki Wieprz oraz w sąsiedztwie zbiornika GZWP 407, położonym poza obszarem gminy w widłach Wieprz i Tyśmienicy i na wschód od rzeki Wieprz, w kierunku gminy Ostrówek. Zasoby te, podlegają ochronie ze względu na ich znaczenie w zaopatrzeniu w wodę aglomeracji lubelskiej oraz ze względu na brak osadów izolujących poziomy wodonośne. Na obszarze gminy znajdują się dwie jednostki hydrologiczne wód podziemnych (czwartorzędowo-kredowe), granica między nimi przebiega w kierunku równoleżnikowym. Na południe od „linii” rozdzielającej te jednostki znajduje się obszar oznaczony jako 5ab Q –Cr<sub>3</sub> II, natomiast na północ i na wschód znajduje się obszar oznaczony jako 1aQ-Cr<sub>3</sub>II.
- 3) Przez teren gminy przebiega dział wodny III rzędu, zbliżony swoim przebiegiem do granicy jednostek hydrogeologicznych. Gmina Firlej jest położona w obszarze zlewni Wieprz (Z-III Wieprz). Wschodnia i północna część gminy leży w bezpośredniej zlewni tej rzeki, część zachodnia gminy należy do zlewni Mininy (dopływu Wieprza). Tylko niewielki północno-wschodni fragment gminy wchodzi w obręb zlewni Tyśmienicy. Tyśmienica uchodzi do Wieprza na jego 75 km. Dział wodny między Tyśmienicą i Wieprzem jest płaski, niewyraźny. Zlewnia Wieprza należy do najbardziej zasobnych w wodę,

stanowi ok. 37,2% całkowitych zasobów województwa. Charakterystyczną cechą doliny Wieprza są jej liczne starorzecza, zakola, meandry z nadbrzeżnymi bogatymi zespołami roślinności, z gatunkami chronionymi, w których część należy do zbiorowisk ginących. Bogactwo siedlisk florystycznych i faunistycznych, a także walory krajobrazowe nadaje jej wyjątkową wartość i miejsce w regionalnym i krajowym systemie ekologicznym.

- 4) Na obszarze gminy występują zagrożenia powodziowe. W bogatej sieci rzecznej tylko na rzece Wieprz znajdują się dwa niewielkie obwałowania (w Woli Skromowskiej i w okolicy miejscowości Sułoszyn). Na podstawie przepisów ustawy Prawo wodne, dla *rzeki Wieprz zostały określone na mapach zagrożenia powodzią, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zalicza się: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska oraz pas techniczny;*
- 5) Gmina znajduje się w systemie powiązań komunikacyjnych o znaczeniu krajowym i regionalnym. Przez gminę na odcinku ok. 15 km, z północy na południe przebiega droga krajowa nr 19 relacji Białystok-Międzyrzec Podlaski-Kock-Lublin-Janów Lubelski-Rzeszów. Na terenie gminy jest planowana realizacja drogi ekspresowej S 19, która jedynie na fragmencie wykorzysta obecny przebieg drogi krajowej nr 19 – pomiędzy miejscowościami Bykowszczyzna (od końca obwodnicy Kocka i Woli Skromowskiej) i Firlej do węzła „Firlej”. Droga ta, należy do głównych osi transportowych kraju, przebiegających w układzie południkowym. Droga nr 19 służy obsłudze ruchu tranzytowego przez gminę oraz odgrywa bardzo istotną funkcję w komunikacyjnych powiązaniach regionalnych województwa. W przyszłości (po realizacji S19) spodziewany jest dalszy wzrost znaczenia drogi w powiązaniach europejskich w relacjach – kraje nadbałtyckie – kraje południowe basenu śródziemnomorskiego Unii Europejskiej. Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa, proponowane jest wykorzystanie drogi nr 19 do przewozu materiałów niebezpiecznych w transzycie wojewódzkim i krajowym. Na pozostałych odcinkach od węzła ”Firlej” do południowej granicy gminy droga S 19 trasowana jest po nowym przebiegu ( obwodnica Kocka i Woli Skromowskiej). Ponadto, na terenie gminy znajduje się 14 odcinków dróg powiatowych o długości ogółem ok.68,1km, z czego tylko ok. 50% tych dróg ma nawierzchnię utwardzoną.
- 6) Przez obszar gminy na długości ok. 8,0 km przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia WN 110 kV oraz napowietrzne sieci średniego napięcia o łącznej długości ok. 89 km. W stanie istniejącym, na terenie gminy brak gazociągów. W przypadku realizacji na obszarze województwa lubelskiego

elektrowni konwencjonalnej, są projektowane nowe uzupełniające, przesyłowe linie magistralne napowietrzne 400 kV i 220 kV. Obszar gminy Firlej znajduje się na trasie projektowanego pasa technicznego linii 400 kV. Ponadto, przez gminę może przebiegać projektowany gazociąg magistralny relacji Parczew – Puławy. Ich przebiegi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego zostały określone w sposób przybliżony (orientacyjny). W granicach gminy, w miejscowości Firlej jest zlokalizowana wieża bazowa telefonii komórkowej, znajduje ona na terenie tzw. bazy Gminnej Spółdzielni „SCh” w odległości ok. 200 m od drogi krajowej nr 19.

- 7) Gmina Firlej wyróżnia się wysokim potencjałem krajobrazowo-turystycznym oraz stosunkowo niewielkim potencjałem rolniczym. Zgodnie z uwarunkowaniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, gmina jest położona w obszarze o walorach turystycznych o znaczeniu ponadregionalnym. Na atrakcyjność turystyczno-wypoczynkową składają się walory przyrodnicze i krajobrazowe doliny Wieprza (Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”), dwa jeziora: Firlej (o powierzchni 91,3 ha i długości linii brzegowej ok. 3,450 km) oraz Kunów (o powierzchni 117,5 ha i długości linii brzegowej 3,850 km) oraz kompleksy leśne. Lasy i grunty leśne zajmują 3610 ha (2008 r.), lesistość gminy wynosi 28,2%, przy średniej w powiecie lubartowskim 21,2% (w województwie 22,6%).
- 8) Na obszarze gminy nie występują gleby w klasach bonitacyjnych I-II, gleby chronione w III klasie bonitacyjnej obejmują ok. 11,5 % powierzchni użytków rolnych, największą powierzchnię i największy udział mają gleby w klasie bonitacyjnej IV, zajmują - ok. 44,6 % powierzchni użytków rolnych. Z uwagi na wartość przyrodniczą gminy – warte podkreślenia są jej duże możliwości w rozwoju programu rolnośrodowiskowego, wyznaczonego w oparciu o Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 lipca 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania pomocy finansowej na wspieranie przedsięwzięć rolnośrodowiskowych i poprawy dobrostanu zwierząt objętej planem rozwoju obszarów wiejskich (Dz.U. Nr 174, poz.1809). Obszar doliny Wieprza został określony jako „Obszar priorytetowy”, na którym wyznaczono Strefę 06A, wskazującą gminę Firlej, jako jedną z siedmiu gmin objętych wymienioną strefą.
- 9) Warto podkreślić, że w strukturze użytkowania terenów gminy: lasy, grunty leśne i zadrzewienia zajmują ok. 3610 ha – ok. 28,2% powierzchni gminy, łąki i pastwiska zajmują ok. 2190 ha tj. prawie 17,3 % powierzchni gminy, wody otwarte ok. 400 ha – ok. 3,2% , tereny zurbanizowane i komunikacyjne ok. 650 ha tj. ok. 5,2% powierzchni gminy, gdy grunty orne zajmują ok. 5 800 ha - ok. 45,8 %, powierzchni gminy.

### **3. Uwarunkowania lokalne społeczno-gospodarcze**

#### **3.1 Uwarunkowania demograficzne**

- 1) Liczba ludności zamieszkującej gminę na koniec roku 2020 r. wynosiła 5840

osób, z tego mężczyźni 2887 osób (49,4% ludności), a kobiety 2953 osób (50,6% ludności gminy). Według danych z na koniec 2010 r. liczba ludności wynosiła 6065 osób, z tego mężczyźni liczyli 3001 osób (49,4 %). W ciągu ostatnich 10 lat stan ludności zmniejszył się o ok. 200 osób tj. o 3,3 %.. Aktualnie na 100 mężczyzn przypada prawie 103 kobiety (wskaźnik feminizacji w okresie 10 lat oscylował na poziomie od 99 do 102. Są to wskaźniki korzystniejsze od średnich dla województwa lubelskiego, gdzie wskaźnik liczby kobiet na 100 mężczyzn wynosi 106, a dla powiatu liczy 104. Wyższej dynamice zmniejszania się ludności podlegali mężczyźni, w okresie 10 lat spadek – o 6,0 %, liczba kobiet zmniejszyła się w tym czasie o 2,9 %.

- 2) Wskaźnik przyrostu naturalnego w roku 2020 wynosił w gminie – 3,24‰, należy on do niższych w powiecie lubartowskim (gdzie średni wskaźnik liczy -0,89‰) i należy do bardziej niekorzystnych w województwie. W gminie Firlej ujemny przyrost naturalny występuje w całym okresie ostatniego 5 lecia, kształtował się na poziomie na poziomie od -1,53‰ do - 3,72‰ (najkorzystniejszy wystąpił w roku 2017, wynosił - 1,18‰). W skali roku liczba małżeństw kształtowała się na poziomie 18-34, liczba urodzeń na poziomie 53-61, a liczba zgonów 66-79 osób. Ruch ludności wykazuje prawie stałą przewagę wyjazdów z gminy nad napływem ludności. Najwyższy poziom ujemnego salda migracji wystąpił w 2020 r. – 22 osób, w roku 2018 wyjątkowo miało miejsce saldo dodatnie + 11 osób. W ostatnim pięcioleciu wskaźnik salda migracji pozostaje zmienny, przy tendencji bardziej wyrównanego ruchu ludności. W liczbie osób napływających do gminy przeważają osoby przyjeżdżające ze wsi, wśród wyjeżdżających przeważa liczba wyjeżdżających do miast.
- 3) Struktura wieku w gminie w porównaniu do średnich powiatu i województwa różni się w sposób niekorzystny dla potencjału gminy. Charakteryzuje się wyższym udziałem ludności w wieku poprodukcyjnym, niższym udziałem ludności w wieku produkcyjnym oraz znacznie niższym udziałem ludności w wieku przedprodukcyjnym. Struktura ta, nadal pogarsza się. W roku 1998 struktura wieku w gminie kształtowała się na poziomie – wiek przedprodukcyjny –20,7%, wiek produkcyjny – 52,4%, w wieku poprodukcyjny – 26,9,0 %. Dla roku 2002 analogiczne wskaźniki kształtowały się następująco: wiek przedprodukcyjny – 19,5%, wiek produkcyjny – 53,9%, w wieku poprodukcyjnym – 26,5 %. Aktualnie ludność - w wieku przedprodukcyjnym liczy 1322 osób (21,6 %, w pow. lubartowskim – 20,6%). Ludność w wieku produkcyjnym wynosi – 3671 osób 60,0 % (w powiecie –62,2 %), zaś w wieku poprodukcyjnym – 1122 osoby tj. 18,3 % (w powiecie-17,1%). Wskaźnik obciążenia ludnością nieprodukcyjną wynosi 67 (średnio w województwie 61, w powiecie 61).

### 3.2 Warunki i jakość życia ludności

- 1) Gmina Firlej należy do obszarów, w których sytuacja społeczno-ekonomiczna ludności jest zdeterminowana gospodarką rolną, stanowiącą wiodącą funkcję rozwojową i źródła utrzymania. Inne nierolnicze sektory gospodarki, w tym

turystyka i sfera usługowo – produkcyjna i usługi niematerialne mają znaczenie uzupełniające. Ich ranga systematycznie wzrasta, aczkolwiek tempo zmian jest wolniejsze niż na innych terenach, głównie ze względu na niski poziom urbanizacji i ciągle niewystarczające wyposażenie w infrastrukturę dla rozwoju funkcji rekreacyjnych. Z uwagi na uwarunkowania i istniejący stan zainwestowania, warunki oraz jakość życia mieszkańców są nadal stosunkowo niskie, kształtują się na poziomie średnich wskaźników dla województwa. Istotny udział wydatków z budżetu gminy na inwestycje w ostatnich latach powinien skutkować wyższą atrakcyjnością inwestycyjną gminy i warunków życia ludności. Poprawa jakości życia jest uzależniona głównie od wzrostu przedsiębiorczości i dochodów ludności. Obecnie poziom nasycenia w podmioty gospodarcze jest nadal niski, cechuje go znaczna zmienność.

- 2) Według danych rocznika statystycznego, dochody budżetu gminy Firlej wynoszą ok. 37 mln zł. Na jednego mieszkańca przypada średnio 6325,6 zł, wskaźnik ten należy do wyższych w skali powiatu. W roku 2016 dochód w przeliczeniu na 1 mieszkańca wynosił 3856,3 zł, zatem jego poziom wzrósł w ciągu pięciu lat o ok. 64 % (wzrost wskaźnika wynika także ze spadku liczby ludności). Udział subwencji w budżecie wynosi – 48,8% (w roku 2002 – 51,7 %), a dotacji celowych – 25,1% (w roku 2002 – 19,4%). Dochody własne gminy stanowią 24,3% dochodów budżetu. Wydatki budżetu gminy wyniosły ok. 15,1 mln zł (w stosunku do 2002 r. wzrost ponad 55%), na jednego mieszkańca przypada 2464,0 zł – średkowa pozycja wśród 12 gmin powiatu lubartowskiego. W 2002 r. wydatki na 1 mieszkańca wynosiły 1542,0 zł (w skali ośmiu lat nastąpił wzrost o ok.59,8%). Na wydatki bieżące kieruje się ok. 85,0%, w tym na świadczenia na rzecz osób fizycznych 21,9%, wydatki inwestycyjne stanowią 14,8 % wydatków. W roku 2002 udział wydatków bieżących wynosił 75,5%, w tym na świadczenia na rzecz osób fizycznych wydano 11,3%, a udział wydatków inwestycyjnych wynosił 23,9%. Wśród wydatków kluczowe miejsce zajmują wydatki na oświatę i wychowanie – ok.30,5 %, pomoc społeczną – 22,7% i administracja publiczną – 12,8% wartości wydatków budżetu gminy. Z pozostałych wydatków budżetu – udział wydatków na ochronę zdrowia wynosił - 0,67%, na kulturę i ochronę dziedzictwa - 6,9%, na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska – 8,4%, na gospodarkę mieszkaniową - 0,89%.
- 3) Na obszarze gminy istnieje ok. 2100 gospodarstw domowych (średnio na 1 gospodarstwo domowe przypada 2,9 osoby. Ocenia się, że na obszarze gminy liczba pracujących (poza gospodarstwami rolnymi) wynosi ok. 550 osób, w usługach nierynkowych pracuje 170 osób. Według danych statystycznych w rejestrze Regon jest zarejestrowanych 202 podmiotów (91,1 % w sektorze prywatnym), według danych statystyki publicznej w roku 2002 było zarejestrowanych 190 podmiotów, w tym sektorze prywatnym 88,4 %.
- 4) O jakości życia istotnie świadczą warunki mieszkaniowe i wyposażenie mieszkań w urządzenia sanitarne. Średnie wielkości dotyczące powierzchni

mieszkań, ich zagęszczenia standardy w gminie kształtują się na poziomie zbliżonym do przeciętnych dla województwa i powiatu. Według danych statystyki publicznej w gminie Firlej przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 84,2 m<sup>2</sup> (w powiecie 79,8 m<sup>2</sup>, w województwie 74,5 m<sup>2</sup>), na jedną osobę przypada 27,9 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (w powiecie 25,3 m<sup>2</sup>, w województwie 25,0 m<sup>2</sup>), liczba izb w mieszkaniu wynosi 3,68 (w powiecie 3,80, w województwie 3,75), liczba osób na jedną izbę – 0,82 (w powiecie -0,83, województwie – 0,80). Wszystkie sołectwa są zwodociągowane.

- 5) Na obszarze gminy funkcjonują dwie placówki ambulatoryjne, zapewniające podstawową opiekę medyczną. Placówki udzieliły ok. 20 tys. porad, daje to wskaźnik 3,2 porady na 1 mieszkańca (w powiecie – 4,2, w województwie 6,0) świadczone usługi kształtują wysoką pozycję gminy w powiecie. Specjalistyczną obsługę medyczną zapewnia szpital w Lubartowie i istniejące szpitale w Lublinie. Porady lekarskie stanowią prawie 95 % wszystkich porad, usługi stomatologiczne kształtują się na niskim poziomie.

### **3.3 Bezpieczeństwo ludności i jej mienia**

1) Stan bezpieczeństwa ludności i mienia zależy m.in. od warunków funkcjonowania służb ochrony porządku i bezpieczeństwa, od stanu zagospodarowania, występowania na obszarze źródeł zagrożeń. Gmina jest usytuowana w północnej części województwa. Niewielka odległość od miasta Lubartów, stanowiącego ośrodek administracyjno-usługowy, mieszcząca się w strefie dojazdu w czasie ok.

40 minut, zapewnia możliwość uzyskania dostępu do placówek i instytucji specjalistycznych, w tym ochrony zdrowia i życia. Jednak w przypadku zagrożenia życia czas uzyskania pomocy może być niewystarczający dla bezpieczeństwa ludności. Podstawowe usługi ochrony zdrowia zapewnia Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej oraz apteka, funkcjonujące w ośrodku gminnym.

- 2) Droga krajowa nr 19 koncentrująca w tej części regionu wysoki ruch komunikacyjny, przebiega obecnie przez główny obszar osadniczy gminy Firlej, przez to stanowi duże zagrożenie dla bezpieczeństwa ludności. Na swoim przebiegu w obrębie terenów zabudowanych naraża na uciążliwości odkomunikacyjne i pogarsza bezpieczeństwo mieszkańców. Dla poprawy bezpieczeństwa i minimalizowania zagrożeń jest przewidywana budowa obwodnicy Firleja oraz realizacja drogi ekspresowej, w przeważającej długości po nowej, projektowanej trasie. W stanie istniejącym, odnotowuje się pogarszanie klimatu akustycznego (hałas) i aerosanitarnego. Największe zagrożenia wywołują droga krajowa, w mniejszym stopniu drogi powiatowe przebiegające przez tereny zabudowy największych miejscowości gminy. Dla zwartej zabudowy mieszkaniowej istniejącej w strefie oddziaływania dróg, zmniejszenie uciążliwości będzie możliwe głównie przez sposób

zagospodarowania terenu w pasach drogowych, przede wszystkim przez tworzenie zieleni izolacyjnej. *Wymogi te nie dotyczą istniejącej drogi krajowej oraz drogi ekspresowej S19.* Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa, powyższa droga krajowa nr 19 została wskazana do tranzytowego przewozu substancji niebezpiecznych.

- 3) Istotnym elementem bezpieczeństwa jest łączność i działanie służb ochrony porządku. Na terenie gminy funkcjonują liczne placówki ochotniczej straży pożarnej, remizy z zapleczem obejmującym boksy dla sprzętu i pojazdów. Łączność i usługi telekomunikacyjne w gminie zapewnia jedna placówka pocztowa.
- 4) Sieć rzeczna na obszarze gminy nie posiada zabezpieczeń przeciwpowodziowych, z wyjątkiem krótkich odcinków obwałowań rzeki Wieprz. Zagrożenie powodziowe jest realne, odnoszące się poza terenami łąkowymi i łęgowymi, do zabudowy części kilku wsi w obrębie doliny Wieprza. Występują również zagrożenia podtopień, szczególnie w okresie roztopów. Zagadnienia te należy uwzględnić w planowaniu przestrzennym poprzez ustalenie wymagań ochronnych, przez wskazanie działań zapobiegawczych i rygorów w zagospodarowaniu i użytkowaniu dolin.
- 5) Na uwagę zasługują dość znaczące potencjalne zagrożenia pożarowe występujące na obszarze gminy. Mają one swoje źródła w nakładających się przyczynach, do których należy m.in. udział zabudowy drewnianej i pogarszający się stan techniczny urządzeń i przyłączy elektroenergetycznych, stosunkowo duży udział kompleksów i enklaw leśnych, długa i rozczłonkowana granica polno-leśna. Wysokie zagrożenia wynikają z możliwości występowania awarii sprzętu, kolizji występujących przy przewozach paliw i materiałów łatwopalnych, a także z przesuszenia w agrosystemach części gminy, które mogą prowadzić do samozapaleń.
- 6) Istotną grupę zagrożeń stanowią zagrożenie erozją powierzchniową i wodną, występującą praktycznie na całym obszarze gminy oraz geodynamika stref krawędziowych i zboczy dolin. *Dolina rzeki Wieprz na w kilku strefach krawędziowych została zaliczona do zagrożonych osuwiskami.*

### **3.4 Warunki i stan rozwoju gospodarczego – potrzeby i możliwości rozwoju**

- 1) Według danych rocznika statystycznego, na obszarze gminy Firlej stan podmiotów gospodarki narodowej w roku 2009 liczył 202, z tego 11 podmiotów to spółki (w tym 9 spółki cywilne), 3 spółdzielnie, 153 podmiotów należy do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Na 1000 mieszkańców przypada 3,3 podmioty (średnie wskaźniki w powiecie Lubartowskim 5,7, w województwie 6,9). Struktura podmiotów gospodarczych wg sekcji przedstawia się następująco: 15 jednostek (ok.7,4 %) należy do sekcji rolnictwo i leśnictwo, 19 jednostek (ok.9,4 %) do sekcji przemysł (przetwórstwo

przemysłowe), 42 jednostki (20,2%) należy do sekcji budownictwo, 49 podmiotów (24,3%) do sekcji handlu i napraw, 12 podmiotów (5,9%) do sekcji transport, gospodarka magazynowa i łączność, 8 jednostek (ok.4 %) należy do sekcji zakwaterowania i gastronomii, 5 jednostek (2,5%) do działalności finansowej i ubezpieczeniowej. Do sektora publicznego należy jedynie ok. 7,4% podmiotów zarejestrowanych w systemie REGON.

2) Z danych statystycznych wynika, że w podmiotach gospodarki narodowej (bez gospodarstw rolnych i zakładów osób fizycznych zatrudniających do 9 osób) liczba pracujących wynosi 355 osób, z tego 30 osób (8,4%) to osoby pracujące w przemyśle i budownictwie, 140 osób (40,8 %) to osoby pracujące w usługach rynkowych, 165 osób (ok. 46,5%) to pracujący w usługach nierynkowych (w roku 2001 w usługach nierynkowych pracowało 128 osób). Od 2001 r. liczba pracujących w podmiotach gospodarki narodowej zmniejszyła się o 115 osób. W roku 2001 wynosiła 395 osób, największe zmiany nastąpiły w sektorze przemysł i budownictwo – gdzie liczba pracujących zmniejszyła się, stan pracujących w usługach rynkowych uległ zwiększeniu. Liczba osób fizycznych obecnie prowadzących działalność gospodarczą (zarejestrowanych w gminie) wynosi 153 (w roku 2002 - 144).

3) Wiodącym działem gospodarki w gminie Firlej jest rolnictwo. Użytki rolne zajmują w gminie ok. 7,0 tys. ha tj. ok. 55,4 % powierzchni gminy. Struktura użytkowania gruntów rolnych (UR) kształtuje się następująco: grunty orne – obejmuje ok. 5,3 tys. ha (75,2% powierzchni UR, sady – ok.100 ha, łąki i pastwiska ok. 1,7 tys ha (ok.13,6 powierzchni UR). Ok. 97 % powierzchni użytków rolnych i gruntów ornych należy do indywidualnych gospodarstw rolnych. Na obszarze gminy funkcjonuje 3254 gospodarstw rolnych, średnia powierzchnia gospodarstwa wynosi 2,2 ha (w województwie 5,9 ha). Struktura gospodarstw rolnych przedstawia się następująco: gospodarstwa o powierzchni 1-2 ha – ok. 15,4%, o powierzchni 2-5 ha – ok. 36,4%, o powierzchni 5-7 ha – ok. 16,5%, o powierzchni 7-10 ha – ok. 16,7% o powierzchni powyżej 10 ha - ok. 10,0%, o powierzchni powyżej 15 ha ok. 5,0 %. Najkorzystniejsza struktura gospodarstw rolnych występuje w obrębie wsi Bykowszczyzna, Czerwonka Gozdów, Antonin Nowy, Antonin Stary, Przypisówka. Najbardziej rozdrobnione gospodarstwa rolne funkcjonują w miejscowościach: Firlej, Kunów, Majdan Sobolewski, Sobolew Kolonia. Na obszarze gminy przeważają gospodarstwa wielokierunkowe, przy odnotowywanej tendencji do tworzenia specjalizacji produkcji rolnej.

## 4. Uwarunkowania stanu zagospodarowania gminy

### 4.1 Sieć osadnicza

Sieć osadnicza gminy liczy 20 miejscowości i sołectw, na jedną miejscowość przypada ok. 564 ha terenów nieleśnych oraz ok. 294 mieszkańców. Największą miejscowością jest ośrodek gminny Firlej w którym zamieszkuje ok. 1280 osób, tj. 21,7 % ludności gminy, a w dalszej kolejności Przypisówka (ok. 494 mieszkańców) i Serock (ok. 497 mieszkańców).

Strukturę sieci osadniczej w gminie Firlej ilustruje poniższa tabelka (według danych z 2021 r.

Lp.	Miejscowość	Liczba mieszkańców
1	Baran	114
2	Bykowszczyzna	135
3	Czerwonka Gozdów	171
4	Czerwonka Podleśna	49
5	Firlej	1280
6	Kunów	335
7	Łukówiec	420
8	Majdan Sobolewski	101
9	Nowy Antonin	367
10	Pożarów	152
11	Przypisówka	494
12	Serock	497
13	Sobolew	220
14	Sobolew Kolonia	175
15	Stary Antonin	161
16	Sułozyn	286
17	Wola Skromowska	479
18	Wólka Mieczysławska	133
19	Wólka Rozwadowska	150
20	Zagrody Łukowieckie	174

**Sieć usług publicznych** służących obsłudze ludności jest stosunkowo kompletna. Stanowią one ogniwa integracyjne lokalnych ośrodków w gminie Firlej. Główne znaczenia mają tzw. usługi publiczne, w których skład wchodzi m.in. placówki edukacyjne (gimnazjum, szkoły podstawowe, zespół szkół obejmujący - liceum profilowane i policealne studium agrobiznesu), placówki kultury – gminny ośrodek kultury, jednostki biblioteczne, (z biblioteką gminną), kluby (świetlice), usługi zdrowia, gminny ośrodek sportu i rekreacji, z boiskami sportowymi, obiekty ochotniczej straży pożarnej (remizy strażackie), poczta, posterunek policji oraz jednostki usług administracyjnych. Część bazy materialnej tych placówek wymaga poprawy stanu technicznego i rozbudowy obiektów.

### 4.2 Grunty komunalne

Powierzchnia gruntów komunalnych na obszarze gminy według danych urzędu statystycznego zajmuje 264,6 ha, w tym tworzących gminny zasób nieruchomości

262,1 ha.

### 4.3 Zabudowa mieszkaniowa

Na obszarze gminy występują wszystkie typy zabudowy mieszkaniowej – zdecydowanie przeważa zabudowa zagrodowa. Zabudowa wielorodzinna jest usytuowana w zespole ośrodka gminnego, w obrębie miejscowości Firlej, liczniejszy udział ma zabudowa jednorodzinna, w wielu miejscowościach występuje w enklawach zabudowy siedliskowej, zespoły zabudowy jednorodzinnej znajdują się w ośrodku gminnym. Udział zabudowy letniskowej jest znaczący, skupia się w rejonie jeziora i miejscowości Kunów, w mniejszym stopniu w rejonie jeziora Firlej i w miejscowości Serock. Pojedyncze lokalizacje i przypadki adaptacji na cele rekreacyjne istniejącej zabudowy zagrodowej występują prawie we wszystkich miejscowościach w obszarze gminy. Według danych statystycznych zasoby zabudowy mieszkaniowej obejmują 2219 mieszkań, 8586 izby o łącznej powierzchni użytkowej 195,5 tys m<sup>2</sup>. W okresie ostatnich piętnastu lat liczba mieszkań zwiększyła się per saldo o 210 mieszkań (o 11,5%), liczba izb o 1722 (o ok. 30%), a powierzchnia użytkowa wzrosła o 49,4 tys. m<sup>2</sup> (o 40,6 %). Nastąpiła istotna poprawa standardów technicznych zabudowy i wskaźników użytkowych mieszkań. Średnia powierzchnia mieszkania w tym okresie wzrosła z 66,8 m<sup>2</sup> do 88,1 m<sup>2</sup>, liczba izb w mieszkaniu z 3,16 do 3,68 a powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę z 19,1m<sup>2</sup> do 33,5 m<sup>2</sup>. Należy podkreślić występujący w gminie stosunkowo wysoki ruch budowlany (drugie miejsce w powiecie po gminie Lubartów). Miernikiem zasobów jest m.in. wskaźnik ilości mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców, który w gminie wynosi 380, gdy średnio w województwie 370. Mimo znaczącej poprawy stanu technicznego budynków mieszkalnych, nadal występują potrzeby wymiany zabudowy w złym stanie technicznym.

### 4.4 Usługi komercyjne

#### *Usługi handlu i inne usługi nieuciążliwe*

Gmina Firlej, pomimo zaawansowanego rozwoju funkcji turystycznych, nie wyróżnia się rozwiniętą siecią usług, wynika to po części z rozdrobnienia sieci osadniczej i nie zbyt wysokiej liczby mieszkańców. Jeszcze w roku 2005 r., w obszarze gminy funkcjonowało 41 sklepów, w tym 30 ogólnospożywczych i spożywczo przemysłowych. Według danych z rocznika statystycznego z roku 2009, na terenie gminy w systemie REGON jest zarejestrowanych 53 osób fizycznych prowadzących działalność w sekcji handel i naprawy. W ostatnich latach ilość sklepów zmniejszyła się, przy czym sieć usług handlowych koncentruje się głównie w ośrodku gminnym, gdzie istnieje m.in. pawilon handlowy, kilka sklepów wielobranżowych. Po kilka punktów handlowych znajduje się w miejscowościach: Przypisówka, Wola Skromowska, Sobolew, w kilku wsiach działają placówki handlowe w wolnostojących obiektach (Wola Skromowska, Antonin Nowy, Przypisówka, Sobolew), w niektórych miejscowościach sklepy funkcjonują jako usługi wbudowane (w budynku

mieszkalnym) np. Sułoszyn, Wola Skromowska, Sobolew lub przy remizie OSP (Kunów). Sklepy i remizy OSP są najliczniejszymi obiektami usługowymi w miejscowościach wiejskich. Z innych usług komercyjnych, do stosunkowo licznych należą usługi gastronomiczne; 3 restauracje funkcjonują w miejscowości Firlej (zaspakajają głównie potrzeby obsługi turystycznej, w tym tranzytowej). Ponadto, w Firleju znajduje się kilka punktów małej gastronomii (bary, lodziarnie itp.). W obszarze gminy usługi gastronomiczne są częścią oferty usługowej w kompleksie rekreacyjno-hotelowo-wypoczynkowym w Wólce Rozwadowskiej. Większość z ośrodków wypoczynkowych nad jeziorem Firlej posiada zaplecze żywieniowe i małe punkty sprzedaży. Nieliczna jest natomiast, sieć usług bytowych. Poza kilkoma drobnymi zakładami usługowymi - ograniczonymi do zakładów fryzjerskich, punktu napraw sprzętu RTV, AGD, usług pogrzebowych - brak jest usług bytowych, czy też hurtowni itp. Zgrupowanie usług znajduje się tylko w ośrodku gminnym. W obszarze gminy działają nieliczne placówki usługowe, prowadzone jako działalność gospodarczą towarzyszącą zabudowie zagrodowej. W ośrodku gminnym jest stałe targowisko, zajmujące ok.0,21 ha (teren wydzielony i przystosowany dla tej funkcji).

### ***Usługi rzemiosła***

Według danych statycznych w gminie było zarejestrowanych w systemie REGON

- 153 zakładów osób fizycznych, prowadzących działalność gospodarczą. Prowadzą one działalność produkcyjno-usługową w takich branżach jak budownictwo (41 jednostek), przetwórstwo przemysłowe(15 jednostek), handel, naprawa pojazdów samochodowych (44 jednostek), transport, gospodarka magazynowa (11 jednostek). Z oceny rozmieszczenia wynika, że tylko niewielka część z zarejestrowanych podmiotów prowadzi działalność na obszarze gminy, ponadto większość z nich znajduje się w zabudowie zagrodowej bądź zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Tylko część wymienionych jednostek można zakwalifikować do działalności usługowej - w branżach budowlanych, napraw, transportu i magazynowania. Na obszarze gminy istnieją m.in. zakład renowacji skóry (mebli i kozuchów), usługi metaloplastyki, zakład usługowy z zakresu montażu i serwisu instalacji alarmowych w autach, zakład usług kamieniarskich (Firlej), zakład mechaniki maszyn (Antonin Nowy), a także inne niewielkie punkty usługowe w zabudowie działek.

### **4.5 Przemysł, składy, bazy**

Na terenie gminy nie ma dużych zakładów przemysłowych i baz technicznych. Funkcjonujące obiekty należą do średniej i drobnej przedsiębiorczości i są rozmieszczone w kilku miejscowościach. W Przypisówce działa zakład produkcji i usług – bram garażowych oraz zakład specjalizujący się w usługach i wykonawstwie biogazowi, wyrobów elektroenergetycznych m.in. oświetlenia ulicznego i innych systemów. W Czerwonce Gozdów funkcjonuje zakład produkujący z odpadów mączkę.

#### **4.6 Gospodarstwa rolne produkcyjne**

Na obszarze gminy jest zlokalizowanych kilkanaście gospodarstw hodowlanych dominuje chów bydła mlecznego i trzody chlewnej. W miejscowości Przypisówka funkcjonuje ferma drobiu wraz z wylęgarnią (zaplecze fermy obejmują m.in. 7 budynków produkcyjno hodowlanych, silosy zbożowe, wiaty).

#### **4.7 Urządzenia obsługi rolnictwa**

Na obszarze gminy Firlej zaplecze obsługi rolnictwa, które w uprzednich latach obejmowało bazy magazynowe skupu i zaopatrzenia rolników GS, SP, SKR, obecnie są częściowo przekształcone na funkcje produkcyjno-usługowe. W ośrodku gminnym na terenie należącym do bazy usługowo-produkcyjnej GS „SCh” jest prowadzona sprzedaż nawozów, środków ochrony roślin, węgla, a także materiałów budowlanych w tym m.in. sprzedaż stali, papy, narzędzi i sprzętu rolniczego. W Firleju funkcjonuje gabinet weterynaryjny, zakład napraw kosiarek i pił spalinowych, a także punkt wydawania węgla i gazu. Działalności związane z obsługą rolnictwa skupiają się w miejscowości Przypisówka, co prawda znaczna część terenu d. Spółdzielni Produkcyjnej w tym wiaty, magazyny na sprzęt rolniczy jest nieużytkowana, działa tylko stacja paliw. Część terenów d. SP jest wykorzystana na zakład prowadzący działalność produkcyjno-usługową (sprzedaż wyrobów i wykonawstwo usług elektroenergetycznych m.in. oświetlenia uliczne, biogazownie). Funkcje zaopatrzenia i zbytu przejęły osoby prywatne, wykorzystują najczęściej zabudowę gospodarczą w siedliskach rolniczych (skład węgla Czerwonka Gozdów), sprzedaż opon i akumulatorów pojazdów i części do sprzętu rolniczego (Wola Skromowska), sprzedaż pasz i koncentratów paszowych dla trzody chlewnej, bydła i drobiu (Kol. Sobolew).

#### **4.8 Turystyka i rekreacja**

Na obszarze gminy Firlej znajduje się dość liczna baza turystyczno-wypoczynkowa. Stan bazy obejmuje prawie 800 miejsc, w tym ok. 400 noclegowych, z tego prawie 60 % to miejsca całoroczne. Z noclegów w ośrodkach wypoczynkowych skorzystało prawie 6 tys. osób, z czego ok. 150 osób to turyści zagraniczni. Nad jeziorem Firlej funkcjonuje 9 ośrodków: wypoczynkowych, szkoleniowo-wypoczynkowych i ośrodek sportów wodnych - należących do różnych instytucji. Zajmują one prawie 20,0 ha. Ośrodki te są wyposażone w bazę noclegową (najczęściej domki kempingowe), zaplecze gastronomiczne (stołówki) i rekreacyjno-sportowe (małe boiska) i małą architekturę. W obsłudze ogólnodostępnej najistotniejsze znaczenia ma Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji, usytuowany nad jeziorem Firlej. Stan techniczny ośrodków jest zróżnicowany, przeważa baza o słabym i średnim standardzie, przestarzała funkcjonalnie. Nad jeziorem Kunów skupia się wyłącznie zabudowa letniskowa, z innych funkcji występuje wędkarstwo (bez bazy stałej). Oprócz powyższego, w obrębie miejscowości Firlej jest usytuowany zajazd z

noclegami i gastronomią oraz hotel „Imperium” także z bazą noclegową i gastronomią. Na obszarze gminy funkcjonuje 9 gospodarstw agroturystycznych (funkcjonują w miejscowościach Firlej -3, Wola Skromowska -2, Kunów -3, Serock- 1), znajduje się także kompleks rekreacyjno- hotelowy (Wólka Rozwadowska). Adaptacje zabudowy na funkcje rekreacyjne (letniskowe) występują praktycznie we wszystkich jednostkach osadniczych. We wsi Kolonia Baran znajduje się stadnina koni, świadcząca usługi turystyczne (przejażdżki konne). Z infrastruktury turystycznej

- wyznaczone są tu trasy turystyczne piesze i rowerowe.

## 5. Uwarunkowania stanu komunikacji

### 5.1 Stan istniejącej sieci drogowej

Na terenie gminy Firlej sieć komunikacyjną stanowią drogi publiczne: jedna krajowa, 14 dróg powiatowych i 52 drogi gminne. Razem sieć dróg publicznych liczy ok. 180 km długości, z tego drogi o nawierzchni bitumicznej 58 km tj. ok. 32% całej sieci. Ponadto, istnieją drogi wewnętrzne (nie zaliczone do żadnej z ww. kategorii dróg) – dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, obsługujące tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowo-produkcyjnej.

Zasady powiązań układu drogi krajowej i powiatowych rozstrzyga polityka przestrzenna kraju i województwa, natomiast sieć dróg gminnych ustala rada gminy po zasięgnięciu opinii zarządu powiatu.

#### *Układ drogowych powiązań zewnętrznych.*

Przez teren gminy Firlej przebiega obecnie droga krajowa nr 19 (DK 19) o długości 14,756 km, która zaliczona została do klasy GP - głównej ruchu przyspieszonego (Zarządzeniem nr 10 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 19 kwietnia 2021 r.):

**Nr 19:** granica państwa - Kuźnica - Białystok - Siemiatycze - Międzyrzec Podlaski - Kock - Lubartów - Lublin - Kraśnik - Janów Lubelski - Nisko - Sokół Małopolski – Rzeszów – *Babica – Lutecza - Domaradz – Miejsce Piastowe – Dukla – Barwinek – granica państwa*).

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 września 2019 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie sieci autostrad i dróg ekspresowych ( Dz. U. z 2019 r. poz. 1819) przez teren gminy będzie przebiegała droga ekspresowa klasy S, a mianowicie :

**S 19 :** (Grodno ) granica państwa - Kuźnica Sokółka – Korycin - *Knyszyn* - Dobrzyniewo Duże - Choroszcz – Siemiatycze – *S12 (Rudnik) – [przerwa w ciągłości przebiegu drogi] – S12 (Dąbrowica)* - Nisko – *A4 (Rzeszów Wschód) – [przerwa w ciągłości przebiegu drogi] –A4 (Rzeszów Zachód)* - Barwinek - granica państwa (Preszow).

Obecnie droga krajowa Nr 19 (biegnąca z północy na południe przez

środek gminy, dzieląc ją na dwie części) zrealizowana jest jako jednojezdniowa dwu-pasowa o szerokości jezdni 7,0 m, z utwardzonymi poboczami 2x2,00 m. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi 30 – 55 m.

Skrzyżowania drogi krajowej Nr 19 z innymi drogami publicznymi i wewnętrznymi na terenie gminy są jednopoziomowe, stwarzające bardzo duże zagrożenie dla bezpieczeństwa podróżnych (pieszych i zmotoryzowanych).

Na długości przejścia drogi krajowej Nr 19 przez obszar gminy włącza się do niej lub krzyżuje 7 dróg powiatowych, włączeń dróg gminnych jest 13.

W chwili obecnej *zrealizowano* obwodnicę, m. Kock i Wola Skromowska w ciągu drogi S19 od km 257+500 do km 266+215 (pikietaż istniejącej drogi krajowej nr 19) – *dopuszczoną do ruchu 21.12.2011r.* . Budowa odcinka S19 pomiędzy miejscowościami Bykowszczyzna (od końca obwodnicy Kocka i Woli Skromowskiej) i Firlej (węzeł „Firlej”) wykorzystującej istniejący przebieg drogi krajowej nr 19, od węzła „Firlej” do południowej granicy po nowym przebiegu, planowana jest *na lata 2022-2024*. Trasa ww. obwodnicy została poprowadzona w korytarzu wskazanym i zarezerwowanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej.

Opracowanie niniejszego studium ma na celu dostosowanie układu komunikacyjnego gminy do przebiegu drogi ekspresowej S19 wg *rekomendowanego* przez Oddział Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Lublinie wariantu 3.

### ***Drogi powiatowe***

Przez obszar gminy Firlej przebiega jedna droga powiatowa w klasie lokalnej przewidziana do przebudowy do parametrów klasy zbiorczej (Z) oraz 13 dróg powiatowych w klasie lokalnej (L). Łączna długość dróg powiatowych na terenie gminy Firlej wynosi 68,145 km. Są to :

**1. Nr 1504 L ;** od drogi wojewódzkiej nr 809 - Drewnik - Węgielce -Krupy - Giżyce - Karolina - do dr. pow. nr 1508 L

Droga nieurządzona, długości 0,340 km. Szerokość pasa drogowego wg ewidencji 4,0 m.

**2. Nr 1508 L;** od drogi powiat. nr 1507 L - Rawa - Antonin Nowy - Karolina - do dr. krajowej nr 19 ( Wola Skromowska )

Droga nieurządzona, długości 7,213 km. Szerokość pasa drogowego zmienna, wg ewidencji 8 - 14 m.

**3. Nr 1509 L;** od drogi powiat. nr 1508 L - Antonin Nowy - skrzyż. z dr. krajową nr 19 - Łukówiec - Sułoszyn - do dr. powiatowej nr 1536 L

Droga długości 6,804 km. Na odcinku Antonin Nowy – Łukówiec długości 5,400 km o nawierzchni bitumicznej, szer. 5,0 - 5,5 m w złym stanie. Na odcinku Łukówiec- Sułoszyn długości 1,404 km, nieurządzona. Szerokość pasa drogowego zmienna, wg ewidencji 5 - 10 m.

- 4. Nr 1510 L;** od drogi powiat. nr 1509 L – Antonin Nowy – Kunów – Firlej - do dr. powiatowej nr 1511 L  
Droga długości 4,303 km. Wzdłuż jeziora Kunów na odcinku długości 0,950 km ma nawierzchnię bitumiczną w stanie dobrym o szer. 6,0 m i szerokości pasa drogowego wg ewidencji gruntów 8 m. Na pozostałym odcinku dług. 3,353 km nieurządzona, szerokość pasa drogowego zmienna, wg ewidencji 4 - 8 m.
- 5. Nr 1511 L;** od drogi powiatowej nr 0507 L – Młyniska – Firlej - do drogi krajowej nr 19  
Droga długości 7,508 km. Na odcinku dr.kraj. 19 – Tartak długości ok. 4,100 km, ma nawierzchnię bitumiczną:  
- w stanie dobrym o szer. 6,0 m w rejonie jeziora Kunów, o szerokości pasa drogowego wg ewidencji gruntów 7-12 m.  
- na odcinku przez las do Tartaku szer. 5,0-5,5 m w stanie złym, o szerokości pasa drogowego wg ewidencji gruntów 7 m.  
Na odcinku Tartak – Młyniska długości 3,408 km, nieurządzona.
- 6. Nr 1529 L;** od drogi powiatowej nr 1511 L - Baran - Sobolew - Ciemno - do dr. powiatowej nr 1528 L (Kamionka)  
Droga nieurządzona, długości 6,254 km. Szerokość pasa drogowego zmienna, wg ewidencji 6-10 m.
- 7. Nr 1530 L;** od drogi powiat. nr 1511 L - Gawłówka - Sobolew - do dr. powiatowej nr 1531 L  
Droga długości 4,954 km. Na odcinku dr.kraj.19 – Sobolew długości ok. 1,974 km, ma nawierzchnię bitumiczną szer. 5,0-5,5 m w stanie złym, szerokość pasa drogowego 8 m. Na odcinku dług. 2,980 km, nieurządzona. Szerokość pasa drogowego, wg ewidencji 6 m.
- 8. Nr 1531 L;** od drogi powiat. nr 1539 L – Firlej ( Rynek ) - skrzyż. z dr. krajową nr 19 - Kamionka - do dr. powiatowej nr 1528 L (Kamionka)  
Droga o nawierzchni bitumicznej w stanie w większości dobrym, długości 6,071 km. Szerokość jezdni 6,0 m. Szerokość pasa drogowego zmienna, w ewidencji 14,5-15,0 m.
- 9. Nr 1535 L;** od drogi kr. nr 19 - Wola Skromowska - Pożarów - Górka Kocka - do dr. powiatowej nr 1528 L (Kamionka)  
Droga długości 3,883 km. Na odcinku dr.kraj.19 – Pożarów długości 2,900 km, ma nawierzchnię bitumiczną szer. 5,5 m. Szerokość pasa drogowego zmienna, wg ewidencji 9 - 10 m. Na odcinku Pożarów - Górka Kocka dług. 0,983 nieurządzona, szerokość pasa drogowego zmienna, wg ewidencji 10,0-12,0 m.
- 10.Nr 1536 L;** od drogi kr. Nr 19- Wola Skromowska - Sułoszyn - Żurawiec - Kolonia Ostrówek - do dr. powiatowej nr 1253 L

Droga długości 8,148 km. Na odcinku długości 6,300 km ma nawierzchnię bitu- miczną szer. 5,5 m i szerokości pasa drogowego wg ewidencji gruntów 9,0-10 m. Na pozostałym odcinku nieurządzona, szerokość pasa drogowego, wg ewidencji 5 m.

**11.Nr 1538 L;** od drogi powiat. nr 1539 L - Firlej - Serock - Luszawa - Ostrówek - do dr. powiatowej nr 1253 L

Droga długości 4,193 km. Na odcinku długości 2,550 km, ma nawierzchnię bitumiczną szer. 6,0 m w stanie dobrym i szerokości pasa drogowego wg ewidencji gruntów 14,0-19,0 m. Na pozostałym odcinku dług. 1,643 km, nieurządzona, szerokość pasa drogowego, wg ewidencji 8 m.

**12.Nr 1539 L (Z);** od drogi kr. nr 19 – Firlej – Przypisówka – Lubartów - do dr. woj. nr 815

Droga o nawierzchni bitumicznej w stanie bardzo dobrym, długości 6,072 km. Szerokość jezdni 7,0-6,0 m. Szerokość pasa drogowego zmienna, wg ewidencji 14,0 - 20,0 m.

**13.Nr 1540 L;** od drogi powiatowej nr 1539 L - Przypisówka - Leszkowice - do dr. powiatowej nr 1235 L

Droga nieurządzona, długości 0,752 km. Szerokość pasa drogowego zmienna, wg ewidencji 6-10 m.

**14.Nr 1541 L;** od drogi powiatowej nr 1528 L - Skrobów - Wola Mieczysławska - do dr. powiatowej nr 1231 L (Grabina)

Droga nieurządzona, długości 1,650 km. Szerokość pasa drogowego, wg ewidencji 8 m.

W wyniku analizy stwierdza się, że stan prawny w zakresie własności terenów przeznaczonych na realizację dróg powiatowych nie jest uregulowany, tzn., że nie zostały wykupione pasy drogowe o szerokości 15 m, przeważnie są dużo węższe, a tylko w niewielu przypadkach, na krótkich odcinkach mają 15 m i powyżej.

Długość dróg powiatowych w obszarze gminy wynosi 68,145 km, w tym 36,315 km. to drogi o nawierzchni bitumicznej. Długość dróg powiatowych utwardzonych wynosi 36, 627 km, a nieurządzonych 31,830 km. Oznacza to, że na obszarze gminy tylko **53 %** długości wszystkich dróg powiatowych ma nawierzchnię bitumiczną.

### ***Drogi gminne***

Zgodnie z obowiązującą siecią dróg gminnych i uchwałą Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 10-09-2003 r. Nr L/742/03 w sprawie nadania numerów drogom gminnym, na terenie gminy Firlej istnieją 52 drogi gminne.

Analiza układu sieci dróg gminnych w odniesieniu do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy zawarta jest w niżej załączonej tabeli oraz na mapie uwarunkowań rozwoju komunikacji, w skali 1 : 25000.

Stan techniczny dróg gminnych jest różny. Kilka ma nawierzchnie

bitumiczne przeważnie w złym stanie, część jest utwardzona żużlem lub tłuczniem, większość to drogi gruntowe. Generalnie mają zaniżone parametry techniczne w odniesieniu do aktualnie obowiązujących przepisów.

Długość dróg gminnych wynosi 97,160 km, w tym 8,485 km stanowią drogi utwardzone. Stan techniczny dróg gminnych jest zróżnicowany, ale w porównaniu do pozostałych dróg publicznych najgorszy, udział dróg utwardzonych wynosi zaledwie ok. 9%. Drogi obsługujące zwartą zabudowę są utwardzone w całości lub w części. Znaczący jest udział odcinków nieutwardzonych; nie jest również uregulowany stan prawny terenów przeznaczonych na drogi, istniejące przebiegi dróg gminnych nie spełniają wymogów obowiązujących przepisów w zakresie zachowania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających. Zgodnie z mapami ewidencyjnym szerokość dróg gminnych jest różna na poszczególnych odcinkach i wynosi od 3 m do

8 m. Poza koniecznością utwardzenia dróg gruntowych, istnieje pilna potrzeba poszerzenia jezdni i utwardzenia poboczy.

Ocenia się, że sieć dróg gminnych powinna być skorygowana i dostosowana do aktualnych i przewidywanych potrzeb.

Cały układ dróg publicznych w obszarze gminy, obejmuje następujące długości:

- droga krajowa - 14,756 km *w tym droga klasy GP(główna ruchu przyspieszonego) o długości 10,943 i klasy S (ekspresowa) o długości 3,813.*
- drogi powiatowe - 68,145 km.
- drogi gminne - 97,160 km.

Łącznie ww. układ liczy 180 km, z tego aż 121 km dróg nie ma powierzchni bitumicznej.

## **5.2 Komunikacja zbiorowa**

Przewozy pasażerskie na terenie gminy świadczone są poprzez komunikację autobusową kursującą po drogach publicznych. Firlej nie posiada na swym terenie przystanku dworcowego. Większość istniejących przystanków nie posiada zadaszeń. Największe częstotliwości kursowania występują na drodze krajowej.

## **5.3 Zaplecze techniczne motoryzacji**

Na terenie gminy występuje stacja paliw w Firleju przy drodze krajowej, Stacja dysponuje 4 dystrybutorami paliw i punktem napełniania gazem. Stacja Auto- gaz usytuowana w Firleju, prowadzi usługi w zakresie montażu i serwisu instalacji gazowych w autach oraz zakładania alarmów w samochodach. Ponadto, w obszarze gminy funkcjonuje druga stacja paliw w miejscowości Przypisówka (na terenie d. spółdzielni produkcyjnej), która działa na rzecz obsługi gospodarki rolnej.

## **6. Uwarunkowania stanu infrastruktury technicznej**

### **6.1 Uzbrojenie sanitarne**

### ***Zaopatrzenie w wodę***

Gmina Firlej jest zwodociągowana niemal w 100%. Według danych statystycznych z 31.12.2009 r. długość sieci wodociągowej wraz z przyłączami prowadzącymi do budynków (gospodarstw) wynosi 129,93 km, a liczba przyłączy prowadzących do budynków (gospodarstw) - 1870. Z sieci wodociągowej korzysta 5722 osób, co stanowi ponad 90% ogółu mieszkańców. Sieć wodociągowa wykonana jest z rur PCV. Zbiorowym zaopatrzeniem w wodę objęto wszystkie sołectwa – 20, obecnie w trakcie realizacji są wodociągi we wsiach: Baran, Majdan Sobolewski i Zagrody Łukowieckie. Ludność zaopatrywana jest w wodę z 2 wodociągów gminnych. Gospodarstwa, które nie przyłączyły się do sieci wodociągowej korzystają z własnych studni kopanych oraz głębinowych.

### ***Wodociąg Firlej***

Źródłem zaopatrzenia w wodę wodociągu jest ujęcie wody zlokalizowane na gruntach wsi Firlej. Wodociąg pracuje w układzie dwustopniowym, ze zbiornikami wyrównawczymi 2 x 100 m<sup>3</sup>. Woda podawana jest do sieci bez uzdatniania, chlorowanie stosowane jest w razie potrzeby. Ujęcie wody składa się z dwóch studni głębinowych o głębokości 70,0 m, o zatwierdzonych maksymalnych zasobach eksploatacyjnych w wysokości Q=66,0 m<sup>3</sup>/h przy depresji S=13,0 m. Użytkownik ujęcia posiada decyzję pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód jak również na odprowadzenie ścieków z płukania zbiorników i posadzki w budynku hydroforni do naturalnego zagłębienia terenu na gruntach wspólnoty Firlej. Pozwolenie wodnoprawne wydane przez Starostwo Powiatowe w Lubartowie z dnia 29.04.2003 r. znak: RLS.II.6223/10/2003, udzielono na pobór wód podziemnych w ilościach nie przekraczających:

Qd śr - 800,0  
m<sup>3</sup>/d Qd max -  
1450,0 m<sup>3</sup>/d Qh max  
- 65,0 m<sup>3</sup>/h,  
w terminie do 30 czerwca 2013 r.

### ***Wodociąg Serock***

Źródłem zaopatrzenia w wodę wodociągu jest ujęcie wody zlokalizowane na gruntach wsi Serock. Wodociąg pracuje w układzie dwustopniowego pompowania wody ze zbiornikami wyrównawczymi 2 x 150 m<sup>3</sup>. Woda podlega odżelazianiu, chlorowanie stosowane jest w razie potrzeby. Ujęcie wody (2 studnie głębinowe) o głębokości 70,0 m zlokalizowane jest na terenie wsi Serock. Maksymalne zatwierdzone zasoby eksploatacyjne ujęcia wynoszą Q=36,0 m<sup>3</sup>/h przy depresji S=7,0

m. Gmina Firlej posiada decyzję pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych oraz odprowadzenie wód popłucznych z odżelaziacza do rowu melioracyjnego, udzieloną do 30 czerwca 2013 r. Pozwolenie wodnoprawne

wydane przez Starostwo Powiatowe w Lubartowie z dnia 29.04.2003 r. znak: RLS.II.6223/10/2003, udzielono na pobór wód podziemnych w ilościach nie przekraczających:

Qd śr - 450,0

m<sup>3</sup>/d Qd max -

600,0 m<sup>3</sup>/d Qh

max - 35,0

m<sup>3</sup>/h,

w terminie do 30 czerwca 2013 r.

Wodociąg Serock zaopatruje w wodę dwie wsie z terenu gminy Michów oraz mieszkańców gminy Lubartów.

***W okresie wzmożonego zapotrzebowania na wodę – w sezonie turystycznym, wodociągi Serock i Firlej są „spinane”, tworząc jeden wodociąg gminny.***

Ujęcia nie mają ustanowionych stref ochrony pośredniej. Strefy ochrony bezpośredniej stanowią wygradzone tereny ujęć wody. Zgodnie z obowiązującymi przepisami na terenie strefy ochrony bezpośredniej zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody oraz należy:

- odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
- zagospodarować teren zielenią,
- odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
- ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

Na terenie gminy funkcjonują trzy zakładowe ujęcia wód podziemnych:

- w miejscowości Czerwonka Gozdów – Zakładu Przemysłowo-Rolniczego „JURLUC”,
- w miejscowości Firlej – Przedsiębiorstwa Romanum Zajazd Imperium,
- w miejscowości Przypisówka – fermy drobiu „DROB-WIT” s.c.

### ***Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków***

Według danych statystycznych z dnia 31.12.2009 r. długość zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej wynosi 18,92 km, liczba przyłączy - 445, w tym 353 budynki mieszkalne. Z kanalizacji korzysta około 1260 osób, tj. około 20 % mieszkańców gminy – Firlej, osiedle Serock i Przypisówka.

Decyzją Starosty Powiatowego w Lubartowie z dnia 24.11.2005 r. znak: RLS.III.6223/10/2005 udzielono Gminie Firlej pozwolenia wodnoprawnego na eksploatację oczyszczalni ścieków typu BIOBLOK w Firleju i odprowadzenie oczyszczonych ścieków za pomocą rowów melioracyjnych C-1 i D do wód cieku Przerwa w ilości:

Qd śr -

168,0 m<sup>3</sup>/d Qd śr  
t max - 295,0  
m<sup>3</sup>/d Qd max -  
340,0 m<sup>3</sup>/d Qh  
max - 22,5  
m<sup>3</sup>/h.

Niniejsze pozwolenie wodnoprawne obowiązuje do dnia 23 listopada 2015 r. Oczyszczalnia posiada punkt zlewny z możliwością dowożenia ścieków z sołectw nie objętych kanalizacją. Zarządzeniem Nr 8 z dnia 19 marca 2007 r. Wojewoda Lubelski wyznaczył aglomerację Firlej (obejmująca miejscowość Firlej, Przypisówka oraz południowo-zachodnią część miejscowości Serock) o równoważnej liczbie mieszkańców 3120.

Na terenie gminy zrealizowano 9 oczyszczalni przydomowych działających na zasadzie drenażu rozsączającego lub filtru gruntowo-roślinnego.

### ***Gospodarka odpadami***

Na terenie gminy brak składowiska odpadów komunalnych. Funkcjonuje system bezpośredniego usuwania odpadów oparty o regularną usługę usuwania odpadów przy użyciu sprzętu do gromadzenia i usuwania odpadów i ich wywozu. Gospodarkę odpadami na terenie gminy reguluje uchwała Rady Gminy Firlej Nr XXXII/207/06 z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zarządzenie Nr 31/07 Wójta Gminy Firlej z dnia 25 stycznia 2007 r. w sprawie wymagań, jakie powinni spełniać przedsiębiorcy ubiegający się o uzyskanie zezwolenia w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych.

Zbiórką i wywozem odpadów zajmują się przedsiębiorcy, w ramach wydanego przez gminę zezwolenia. Odpady komunalne z terenu gminy składowane są głównie na składowisku w Rokitnie, gm. Lubartów.

Problemem na terenie gminy są „dzikie” wysypiska odpadów, szczególnie widoczne w rejonach dróg przebiegających przez lasy, na obrzeżach lasów oraz na terenach po eksploatacji surowców mineralnych.

### ***Zaopatrzenie w ciepło i gaz***

Gmina Firlej nie posiada sieci gazowej. Budynki ogrzewane są w sposób indywidualny, głównie węglem kamiennym i drewnem. Do przygotowywania posiłków wykorzystywany jest gaz propan-butan w butlach gazowych. Kotłownie opalane olejem opałowym funkcjonują w instytucjach użyteczności publicznej gminy, m.in.: w Szkołach Podstawowych, Urzędzie Gminy, Gminnej Bibliotece Publicznej, Domu Kultury.

## **6.2 Elektroenergetyka**

### ***Elektroenergetyczna sieć przesyłowa (obiekty i sieci o napięciu 220 kV i wyższym***

Na terenie gminy nie ma elektroenergetycznych sieci przesyłowych jak również nie ma stacji przesyłowej.

### ***Źródła zasilania***

#### ***Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna (obiekty i sieci o napięciu 110 kV i niższym).***

Na terenie gminy Firlej nie ma stacji transformatorowej 110/15 kV tzw. Głównego Punktu Zasilającego. Źródłem zasilania dla gminy jest GPZ 110/15-Lubartów i GPZ 110/15-Kock.

Przez teren gminy przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN- 110 kV o długości ok. 8,0 km, relacji: GPZ Lubartów – GPZ Kock.

#### ***Sieć elektroenergetyczna średniego napięcia SN-15 kV, niskiego napięcia i stacje transformatorowe 15/04 kV***

Energia elektryczna dostarczana jest przez układ sieci średniego napięcia SN-15kV z GPZ Lubartów i GPZ Kock. Linie magistralne SN-15kV o łącznej długości ok.89 km - charakteryzują się znacznymi długościami, co związane jest ze stratami energii powstającymi przy jej przesyłach, jak również z obniżonym współczynnikiem pewności zasilania.

Sieć elektroenergetyczna średniego napięcia SN-15 kV jest głównie w wykonaniu napowietrznym.

Linie średniego napięcia zasilają stacje transformatorowe 15/04 kV; są to słupowe stacje transformatorowe, w kilku przypadkach zostały zainstalowane stacje innego typu; wieżowe lub wewnętrzne. Moc poszczególnych stacji kształtuje się od 30 kVA do 250 kVA, w zależności od zapotrzebowania na energię elektryczną w poszczególnych rejonach.

Energia elektryczna dosyłana jest do indywidualnych odbiorców liniami elektroenergetycznymi niskiego napięcia. Sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia liczy łącznie ok.130 km długości, zasilająca i oświetleniowa jest w wykonaniu napowietrznym, tylko w niewielkim procencie w wykonaniu kablowym, doziemnym - są to przeważnie krótkie odcinki linii, głównie w ośrodku gminnym oraz na terenie gminy, zrealizowane do zasilania nowych budynków mieszkalnych, letniskowych lub usługowych.

### ***Ocena wyposażenia i zaopatrzenia gminy***

Generalnie zużycie energii od kilku lat utrzymuje się na jednakowym poziomie. Nieznaczny wzrost zapotrzebowania na energię zauważa się w związku z realizacją nowej zabudowy mieszkaniowej oraz modernizacją gospodarstw domowych. Jednocześnie nastąpił spadek zużycia energii w gospodarstwach produkcyjnych, zakładach i usługach, które ograniczyły działalność bądź zostały

zlikwidowane.

Obecnie nie ma ograniczeń technicznych w dostarczeniu energii elektrycznej do nowych odbiorców, w dłuższym terminie może być uzasadniona wymiana lub instalacja nowych stacji transformatorowych 15/04 kV, zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny.

### **6.3 Telekomunikacja.**

Gmina należy do strefy numeracyjnej Lublina. Łączność telefoniczna jest zautomatyzowana. Urząd pocztowo-telekomunikacyjny znajduje się w ośrodku gminnym. Wszystkie miejscowości w gminie posiadają łączność telefoniczną przewodową. Sieć telefoniczna jest w wykonaniu napowietrznym oraz w wykonaniu kablowym doziemnym, działająca w oparciu o kablowe i światłowodowe połączenia międzymiastowe.

Ponadto, mieszkańcy gminy korzystają z telefonów bezprzewodowych różnych operatorów sieciowych. Na obszarze istnieją urządzenia nadawczo-odbiorcze. Stacja wieżowa telefonii komórkowej znajduje się na terenie tzw. bazy gminnej „SCh” w Firleju.

## **7. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego**

### **7.1 Cechy położenia fizycznogeograficznego**

Gmina Firlej jest położona w obrębie niżu środkowoeuropejskiego; pod względem fizjograficznym, jej część północna stanowi fragment pradoliny Wieprza, a środkowa i południowa wchodzi w skład Wysoczyzny Lubartowskiej. Zróznicowanie środowiska gminy wynika głównie z budowy geologicznej utworów skalnych.

Gmina leży na granicy dwóch jednostek strukturalnych, północno-wschodnia jej część znajduje się w obrębie peryferyjnej części prekambryjskiej platformy wschodnioeuropejskiej. Jednostką niższego rzędu jest tu zrąb łukowski ograniczony od zachodu strefą dyslokacyjną, która wyznacza zasięg struktury fałdowo-zrębowej tzw. Zrębu Kocka. Pozostała część obszaru gminy znajduje się w obrębie rowu mazowiecko – lubelskiego, stanowiącego brzeżne zapadlisko platformy prekambryjskiej. Granica obu struktur przebiega na linii Kock- Serock- Górka Lubartowska. Akumulacja osadów lodowcowych następowała na całym obszarze. Podczas fazy deglacjacji zlodowacenia nastąpiła akumulacja kilkunastometrowej serii piasków i żwirów zalegających na zachód od obecnej doliny pomiędzy Stalownią i Firlejem. Na utworach tych osadziły się z początkiem zlodowacenia środkowopolskiego osady rozległego jeziora, które powstało w wyniku zahamowania odpływu wód przez czoło nasuwającego się lądolodu. Najmłodszymi osadami występującymi na obszarze gminy są utwory holoceniowe, są to osady typu mad (namuły pyłowate, mułki, gliny powodziowe).

### **7.2 Rzeźba terenu, warunki fizjograficzne**

Obszar gminy charakteryzuje się rzeźbą o stosunkowo niskim zróżnicowaniu wysokości względnych. Zasadniczy element rzeźby tworzy uskoki, istniejący na granicy dwóch jednostek strukturalnych. Na linii tego uskoku stwierdzono nasilenie procesów niszczących. Istnieje tu głęboka rynna erozyjna, której dno obniża się do 60 mnpm. Forma ta, stanowi zasadniczy element rzeźby czwartorzędowej. Seria zróżnicowanych litologicznie osadów czwartorzędowych pokrywa cały obszar gminy. Obejmuje ona osady plejstoceny zlodowacenia południowopolskiego, środkowopolskiego, osady peryglacialne zlodowacenia bałtyckiego oraz utwory holoceny.

Specyficzny charakter m.in. ukształtowania terenu nadają głównie gliny zwałowe, są one podstawowym tworzywem wysoczyzny morenowej związanej z moreną denną zlodowacenia środkowopolskiego (stadiał maksymalny). Wysoczyzna morenowa została silnie denudowana w wyniku późniejszych procesów peryglacyjnych. Jest lekko falista i pozbawiona większych deniwelacji. Izolowane płyty moreny dennej zachowały się w okolicy wsi Sobolew, Czerwonka, Przypisówka, Firlej, Antonin i Łukówiec. Między nimi nastąpiła akumulacja piasków i żwirów wodnolodowcowych o bardzo zróżnicowanej miąższości. Utwory te, wypełniają i wyrównują obniżenia terenu, są tworzywem rozległych równin sandrowych, stanowiących dominujący element krajobrazu gminy. Niewielkie płyty wysoczyzny morenowej występują między obecnym i starym korytem Wieprza tzw. Wieprzyskiem. Na największym z nich leży wieś Sułoszyn, na mniejszym Pożarów i część Woli Skromowskiej. Płyty te, mają charakter ostańców erozyjnych częściowo nadbudowanych wydmiami, szczególnie w pobliżu Sułoszyna i Pożarowa.

Na rozległych równinach piaszczystych stwierdzono procesy, które doprowadziły do tworzenia wydmy i równin piasków eolicznych w rejonie Antonina, Sułoszyna i Przypisówki. Największe wydmy w okolicy Przypisówki (długość ok. 4,0 km) i Czerwonki Poleśnej (długość ok. 2,0m) mają postać form parabolicznych o kierunku NW-SE. Forma w pobliżu Czerwonki Poleśnej wyróżnia się znaczną wysokością względną rzędu 10,0m. Wydmom często towarzyszą niewielkie zagłębienia deflacyjne. Najniższy poziom akumulacji plejstoceny reprezentują żwiry rzeczne oraz piaski i mułki jeziorno-rozlewiskowe, które wypełniły rynnę jezior firlejowskich na odcinku Przypisówka – Kunów oraz podobną formę równoleżnikową pomiędzy Antoninem a Łukówcem. Podobne osady tworzą pas ciągnący się wzdłuż południowego zbocza doliny Wieprza na odcinku pomiędzy wsiami Łukówiec i Wólka Rozwadowska.

Osady typu mad osiagają miąższość rzędu 10,0 m. Budują one system teras akumulacyjnych w dolinie Wieprza oraz jego starorzecza - Wieprzyska. Rozwój czwartorzędowych teras rzecznych doprowadził do ukształtowania charakterystycznego typu rzeźby w północnej i wschodniej części gminy. Na odcinku Serock – Brzeziny (w gminie Lubartów), w wyniku podcinania erozyjnego terasy plejstoceny utworzyła się interesująca krawędź wysokości dochodzącej do kilkunastu metrów. U podnóża zbocza ciągną się rozległe obniżenia będące pozostałościami starorzeczy tzw. wielkich meandrów. Torfy

niskie oraz namuły występują w dolinie Wieprza, rzeki Czerwonki oraz jej przedłużenia w kierunku Przypisówki.

### 7.3 Uwarunkowania hydrograficzne

#### 1) Wody powierzchniowe

Obszar gminy znajduje się w dorzeczu Wieprza, należy do zlewni dwóch rzek bezpośrednich jego dopływów, większość obszaru gminy jest w zlewni rzeki **Mininy**, północno-wschodni fragment gminy wchodzi w obręb zlewni **Tyśmienicy**. Zlewnię rzeki Wieprz ogranicza od zachodu i północy dział wodny III rzędu, biegnący od Woli Lisowskiej na południu (na terenie gminy Lubartów) do Wólki Rozwadowskiej na północy. Część zachodnia obszaru znajduje się w zlewni rzeki Mininy, odwadnia ją niewielka rzeka **Czerwonka**.

Rzeka Wieprz płynąca we wschodniej części gminy stanowi jej najważniejszy element hydrograficzny. Rzeka ta wpływa na teren gminy powyżej Leszkowic (gmina Ostrówek) na wysokości 138,4 m npm, a opuszcza ją poniżej Wólki Rozwadowskiej na wysokości 131,5 m npm. Wieprz ma tu spadek bardzo niewielki bo wynoszący tylko 0,3%. Długość rzeki Wieprz w gminie wynosi 21,3 km, przy długości doliny 12,5 km, co daje wskaźnik krętości 1,7. Wieprz bardzo silnie meandruje na obszarze gminy. Dolina rzeki jest rozległa, jej szerokość wynosi 1-2 km. Istnieje tu system teras o zróżnicowanej wysokości. Krajobraz urozmaicają liczne starorzecza. Zachodnie zbocze doliny, szczególnie na odcinku między miejscowościami Przypisówka i Łukowiec, jest strome i wysokie. Na wielu odcinkach zbocze jest podcięte przez dawne koryto pra-Wieprza. Deniwelacje między dnem doliny a wierzchowiną dochodzą do kilkunastu metrów. W południowym odcinku Wieprz płynie w kierunku północno-zachodnim, a w Kol. Sułozyn skręca gwałtownie na zachód. Pozostałością dawnego koryta rzeki jest starorzecze o nazwie Wieprzysko. Ma ono długość 12,3 km. Wzdłuż zachodniej krawędzi doliny Wieprza płynie potok „Przerwa” - strumień wypływający z łąk serockich, płynący równolegle do pierwotnego koryta - obecnego Wieprzyska, uchodzi do Wieprza w Serocku. Ciek jest uregulowany, a nawadnianie zmeliorowanych łąk umożliwiają 4 zastawki.

W pobliżu Wólki Rozwadowskiej Wieprz przyjmuje rzekę Tyśmienicę, swój największy dopływ prawostronny. U ujścia Tyśmienicy szerokość doliny Wieprza rośnie do ok. 3,0 km, a szerokość koryta osiąga 25-30 m. Dno doliny jest podmokłe, są tu liczne starorzecza i rowy.

Tyśmienica jest rzeką oddzielającą gminy Firlej i Kock, długość odcinka granicznego wynosi 7,5 km. Tyśmienica uchodzi do Wieprza na jego 75 km, miejsce to znajduje się na wysokości 132,2 npm., szerokość koryta dochodzi do 15-25 m. Dolny odcinek Tyśmienicy został uregulowany w latach sześćdziesiątych w ramach melioracji użytków zielonych, prace objęły m.in. wytyczenie nowego koryta przecinającego meandry i zakola. Niektóre z dawnych meandrów są wykorzystywane jako sadzawki i stawy rybne m.in. w okolicy Skromowa. Odcięte starorzecza znajdują się różnych stadiach zaniku, wiele z nich uległo spłyceniu i zarasta. Dział wodny Tyśmienicy z Wieprzem jest płaski i niewyraźny.

Starorzecze jest silnie zarośnięte, ruch wody jest bardzo powolny lub nawet niedostrzegalny, szerokość koryta dochodzi miejscami do 40 m, jego brzegi porastają olsze. Wieprzysko umożliwia odpływ części wód powodziowych podczas dużych wezbrań Wieprza.

Zlewnia rzeki Czerwonki (będąca zlewnią cząstkową zlewni Mininy) ma powierzchnię 56,8 km<sup>2</sup>, jej zachodni skraj sięga gminy Michów, a fragment południowy znajduje się w gminie Lubartów. Czerwonka bierze swój początek z rowu melioracyjnego w pobliżu wsi Czerwonka Poleśna. Długość rzeki w obrębie gminy wynosi 16,4 km, dolina ciek jest płaska i słabo zaznaczona w terenie. Na terenie gminy rzeka jest uregulowana, w pobliżu Firleja przyjmuje rów, który miał umożliwić dopływ wody z jeziora Firlej. W skutek obniżenia poziomu wody w jeziorze rów jest z reguły suchy. Przy drodze Firlej - Młyniska głębokość wcięcia

rowu w terasę wynosi 2-3 m, prowadzi stale wodę ale jest prawie całkowicie zarośnięty roślinnością wodną. W miejscowości Kunów rzeczka przepływa przez jezioro. Szerokość ciek w pobliżu zachodniej granicy gminy wynosi ok. 1-2 m, a wcięcie w terasę zalewową 1-1,5 m.

**Wody stojące;** elementem krajobrazu podnoszącym jego walory na terenie gminy są zbiorniki wód stojących. Są to dwa jeziora: Firlej i Kunów, liczne starorzecza w dolinie Wieprza, torfianki w pobliżu Antonina Nowego, niewielkie śródleśne stawy, kilkanaście małych sadzawek, oraz licznych, niewielkich zagłębień bezodpływowych rozsianych na całym obszarze gminy.

**Jeziora Firlej i Kunów** leżą one w równoleżnikowej rynnie rozdzielającej dwa płaty wysoczyzny morenowej. Dno tej formy obniża się w kierunku zachodnim. Jezioro Firlej, które leży we wschodniej części obniżenia ma zwierciadło wody wyżej, na wysokości 143,8 m npm, natomiast jezioro Kunów leży znacznie niżej - na wysokości 140,5 m npm.

Jezioro Firlej ma kształt zbliżony do koła o średnicy ok.1,0 km, obecnie jest zbiornikiem bezodpływowym. Powierzchnia jeziora liczy 91,3 ha, maksymalna głębokość 9,6 m (średnia głębokość 5,0 m), a długość linii brzegowej – ok. 3,45 km. Brzegi jeziora są płaskie i przeważnie piaszczyste. Na brzegu północno-zachodnim leży wieś Firlej, zabudowania znajdują się w odległości kilkudziesięciu metrów od jeziora. Na wschodnim krańcu wsi, w bezpośredniej bliskości jeziora jest zlokalizowany cmentarz. Od południa, południowego zachodu oraz południowego wschodu, brzegi porasta las sosnowy. Znajduje się tu większość ośrodków wczasowych.

Jezioro Kunów jest większe niż jezioro Firlej i nieco płytsze, ma kształt zbliżony do trójkąta równoramiennego, którego podstawą jest brzeg północny. Jezioro jest zbiornikiem przepływowym, rzeka Czerwonka ma tu kierunek SSE-NNE; wpływa do jeziora na jego południowym krańcu, a wypływa na skraju północno-zachodnim. Powierzchnia jeziora liczy 117,5 ha, maksymalna głębokość 6,8 m (średnia głębokość 2,1 m), a długość linii brzegowej – ok. 3,85 km. Brzegi jeziora są płaskie i silnie zarastają. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się pola uprawne, łąki i pastwiska.

Spośród kilkudziesięciu drobnych zbiorników wód stojących, największe z nich to liczne starorzecza w dolinie Wieprza. Również na obszarze wierzchwinowym istnieją niewielkie zbiorniki o charakterze jeziorok śródwydmowych lub zanikających oczek, gdzie woda utrzymuje się na warstwie łu lub gliny morenowej. Największe z nich znajdują się przy lesie na północ od Sobolewa (projektowany użytek ekologiczny) oraz w Sułoszynie.

## 2) Wody podziemne

Na obszarze gminy znajdują się dwie jednostki hydrologiczne wód podziemnych (czwartorzędowo-kredowe), granica pomiędzy nimi przebiega w kierunku równoleżnikowym, pomiędzy miejscowościami Giżyce i Antoninem Starym. Następnie, w okolicy miejscowości Zagrody Łukowieckie skręca na południe przebiegając pomiędzy jeziorami Kunów i Firlej (w kierunku gminy Lubartów). Na południe od „linii” rozdzielającej te jednostki znajduje się obszar oznaczony jako 5ab **Q – Cr<sub>3</sub> II**, natomiast na północ i wschód znajduje się obszar oznaczony jako 1a **Q – Cr<sub>3</sub> II**.

Wydajność potencjalna studni wierconych dla przeważających obszarów gminy Firlej jest dość wysoka i wynosi 50-70 m<sup>3</sup>/h; natomiast mniejszą wydajność kształtującą się na poziomie 30-50m<sup>3</sup>/h stwierdzono w części południowo-wschodniej gminy w miejscowościach: Baran, Majdan Sobolewski, Kol. Sobolew, Czerwonka-Gozdów.

Jakość wód podziemnych w głównym użytkowym poziomie wodonośnym na przeważającym obszarze gminy jest średnia i woda wymaga prostego uzdatniania. Na niewielkich fragmentach obszaru gminy obejmujących Antonin Stary, Zagrody Łukowieckie oraz tereny położone poniżej w kierunku miejscowości Firlej jakość wód jest dobra, ale może być nietrwała z powodu braku izolacji poziomów wodonośnych.

Stopień zagrożenia wód podziemnych na obszarze całej gminy ocenia się jako wysoki

– to jest obszar o niskiej odporności głównego poziomu wodonośnego, ale bez ognisk zanieczyszczeń.

Przez teren gminy przebiega dział wodny III - rzędu, zbliżony swoim przebiegiem do granicy jednostek hydrogeologicznych.

Hydroizohipsy głównego poziomu wodonośnego układają się podobnie jak hipsometria na obszarze gminy. Wartości mniejsze (135 m n.p.m.) osiągają tereny położone w sąsiedztwie rzek: Wieprz i Tyśmienica. Kierunek przepływu wód podziemnych w głównym poziomie użytkowym nawiązuje do rozkładu hydroizohips.

Gmina Firlej położona jest na obszarze zlewni Wieprz (Z-III Wieprz). Zlewnia ta jest najbardziej zasobna w wodę, stanowi 37,2 % całkowitych zasobów województwa. Zasoby te powstają w całości na terenie województwa lubelskiego i na tym terenie są rozdysponowane. Znaczne zasoby wodne występują na odcinku Lubartów – Kośmin; z wód tych korzysta cała gmina Firlej.

W zakresie korzystania z wód podziemnych należy:

- wprowadzać ograniczenia bilansowe polegające na utrzymaniu poboru wód na poziomie nie wyższym niż zasoby dyspozycyjne zlewni rzeki Wieprz (1482 tys. m<sup>3</sup>/d),
- wprowadzić ograniczenia środowiskowe poprzez zachowanie przepływów nienaruszalnych, wprowadzenie ograniczeń jakościowych oraz stosowanie zasad ochrony zawartych w dokumentacjach obszarów ochronnych.

## 7.4 Gleby

Na obszarze gminy Firlej pokrywa glebowa wykazuje silny związek z litologią utworów czwartorzędowych pokrywających obszar gminy. Dominują tu gleby o lekkim składzie mechanicznym. Są to gleby piaskowe: bielicowe, rdzawe i brunatne kwaśne. Powierzchniowo przeważają gleby bielicowe, tylko w rejonie wsi Skromowice i Przypisówka spotyka się niewielkie płyty gleb brunatnych wylugowanych i kwaśnych. Pod względem wartości użytkowej są to gleby kompleksu żytniego słabego (23.3% ogólnej powierzchni gruntów rolnych), żytniego słabego (34,6 %) i żytniego dobrego (16,6 %).

Najwyższą wartość użytkową mają gleby kompleksu żytniego bardzo dobrego zajmującego 17,7 % ogólnej powierzchni gruntów ornych. Należą do nich gleby dwóch typów genetycznych: gleby pseudobielicowe w południowej części gminy (rejon Sobolewa) oraz mady średnie w okolicy pożarowa, Skromowic i Firleja.

Gleby aluwialne przeważają w północnej i wschodniej części gminy. Jest to obszar okresowej akumulacji wodnej osadów organicznych i mineralnych o zróżnicowanym składzie mechanicznym związanej z wezbraniami Wieprza. Występują tu gleby typu mad. Mady średnie najczęściej są zagospodarowane jako trwałe użytki zielone. W gminie przeważają trwałe użytki zielone (66,1% powierzchni użytków zielonych). Wzdłuż Wieprzyska przy granicy z gminą Ostrówek występują mady ciężkie i bardzo ciężkie tworzące kompleks zbożowo-pastewny mocny.

Na terenie gminy występują na niewielkich płatach gleby pochodzenia organicznego. Gleby te są glebami chronionymi zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2004 r., Nr 121, poz. 1266, z późn. zmianami) o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Na obszarze gminy gleby najlepszych klas, czyli gleb zaliczane do I-II klasy bonitacyjnej nie występują. Gleby chronione stanowią gleby III klasy bonitacyjnej. Ponadto na obszarze gminy występują gleby pochodzenia organicznego płatami w centralnej i wschodniej części gminy.

Najwięcej, bo ponad 40 % stanowią gleby IV klasy bonitacyjnej, gleby III klasy zajmują ok. 9,5 % powierzchni.

## 7.5 Szata roślinna i zwierzęca

Spośród gmin położonych nad środkowym Wieprzem, gmina Firlej należy do najbogatszych pod względem różnorodności środowiskowej. Znajduje to

odzwierciedlenie w szacie roślinnej i zwierzęcej.

## **Flora**

Obszar gminy Firlej charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem szaty roślinnej. Na jej terenie występuje 45 gatunków roślin ustawowo chronionych lub rzadkich w skali kraju bądź regionalnie. Występują m.in. zbiorowiska wodne, szuwarowe, torfowiskowe, łąkowe i pastwiskowe, leśne i zaroślowe, murawy napiaskowe, a także zbiorowiska chwastów gleb uprawnych i zbiorowiska ruderalne.

Obszar gminy Firlej obfituje w różnego typu zbiorniki wodne. Są one siedliskiem roślinności pływającej po powierzchni i zanurzonej w wodzie. W wodach stojących najczęściej występują zbiorowiska rzęs, dość często, głównie w torfiankach, nad Tyśmienicą oraz rowach melioracyjnych występują skupienia moczarki kanadyjskiej z rdestnicami, rzadko na terenie gminy spotyka się niewielkie płyty okrzężnicy bagiennej. Roślinność szuwarowa reprezentowana jest przez typowe dla wód eutroficznych zespoły szuwarów właściwych i wielkoturzycowych. Do pierwszej grupy należą skupienia trzciny pospolitej, pałek wąsko- i szerokolistnej, kosaćca żółtego.

Szuwary wielkich turzyc tworzą pas roślinności w strefie przejściowej od toni wodnej do łąk, lasów, rzadziej pól. Na terenie gminy Firlej najczęściej występują zespoły turzycy błotnej i zaostrozanej.

Na terenie gminy nie stwierdzono występowania torfowisk wysokich. Zanotowano dwa torfowiska przejściowe o bardzo małej powierzchni. Pierwsze zlokalizowano na obrzeżu oczka wodnego w lesie, na południe od jeziora Kunów. Drugie, między torfiankami w Zagrodach Łukowieckich. Naturalne zbiorowiska niskotorfowiskowe reprezentowane są tutaj głównie przez: mietlicę psią, turzycę pospolitą, wełniankę wąskolistną, siedmiopalecznik błotny, tojeść bukietową czy też jaskier płomiennik. Przesuszone partie torfowisk zajmuje zbiorowisko trzcinnika lancetowatego.

Największe powierzchnie łąk i pastwisk znajdują się w dolinie Wieprza i Tyśmienicy, głównie w okolicach Przypisówki, Kolonii Serock, Wólki Rozwadowskiej i Skromowic. Obszarowo przeważają wysokoprodukcyjne łąki świeże. Niemniej jednak, na terenie gminy Firlej występują również płyty łąk suchych (okolice Przypisówki i Kol. Serock) z panującym zawciągim pospolitym, gatunkiem dość rzadkim na Lubelszczyźnie. Naturalne, niezmeliorowane fragmenty łąk znajdują się w okolicach Łukówca, Sułoszyna, Serocka i w dolinie Wieprzyska. Występuje tu głównie wiązówka błotna, ostrożeń łąkowy i sitowie leśne.

Odsłonięte, piaszczyste podłoża na wydmach i poboczach dróg porastają murawy napiaskowe z panującą szczytlichą siwą, rzadziej z macierzanką piaskową. Na leśnych przydrożach w Sułoszynie i Wólce Rozwadowskiej stwierdzono w ich sąsiedztwie 5 płatów wydmuchrzycy piaskowej- rośliny zarastającej nadbałtyckie plaże.

## **Zbiorowiska leśne**

Lasy w gminie Firlej są skupione w dużym kompleksie na południowym

zachodzie oraz w znacznie mniejszych fragmentach w środkowej i południowej części gminy. Ponad 50% lasów stanowi własność prywatną. Pozostałą część stanowią lasy państwowe należące do nadleśnictwa Lubartów, leśnictwa Budy i Lipniak oraz w niewielkiej części lasy stanowiące własność inną (np. wspólnota).

Dominującym typem drzewostanu są różnowiekowe sośniny posadzone na siedliskach borów mieszanych: świeżych (BMśw) i wilgotnych (BMw) oraz borów świeżych (Bśw). Zdecydowanie mniejszą powierzchnię, zajmują siedliska lasów mieszanych: świeżych (LMśw), wilgotnych (LMw) oraz lasów świeżych (Lśw). Obok sosny gatunkami budującymi drzewostan są tutaj: dąb szypułkowy, brzoza brodawkowata, rzadziej topola osika i lipa drobnolistna.

Niewielki procent powierzchni leśnej w gminie zajmują siedliska borów: suchego (Bs) i wilgotnego (Bw), lasu wilgotnego (Lw) oraz olsu (Ol).

Stosunkowo niewielką powierzchnię pokrywają bory mieszane, grądy i łągi, a wręcz znikomy procent stanowią bory bagienne i olsy.

Na terenie gminy nie stwierdzono świetlistej dąbrowy.

### **Fauna obszaru gminy**

Decydujący świat fauny na obszarze gminy jest związany z wodami i łąkami. Najbogatszym pod względem różnorodności faunistycznej jest odcinek pomiędzy doliną Wieprza, a Wieprzyskiem. Na tym obszarze, oprócz takich gatunków jak: pliszka żółta i siwa, skowronek polny, świergotek polny, jaskółka brzegówka, gąsiorek, trzciniak, łożówka, strumieniówka, zimorodek, łyska, krzyżówka, rycyk, brodziec krwawodzioby, związanych ze środowiskami łąkowymi i wodnymi, odnotowano występowanie gatunków związanych z zadrzewieniami oraz lasami jak: kwiczoł, grzywacz, kos, szpak, zaganiacz, dzwonec, pustułka, krogulec, myszołów zwyczajny, gawron, wrona siwa, kruk.

Rejon Pożarowa i Woli Skromowskiej jest nieco uboższy w faunę. Daje się tutaj zauważyć znaczny udział fauny związanej z ekosystemami polnymi i łąkowymi jak: skowronek polny, świergotek łąkowy, pokląskwa, pliszka żółta, makolągwa, pierwiosnek, dzwonec. Warty zaznaczenia jest również fakt, wykorzystania Wieprza w okresie zimowym przez takie gatunki ptaków jak: łabędź niemy, łabędź krzykliwy czy też wykorzystanie łąk nadwieprzańskich jako tereny łowieckie przez myszołowa zwyczajnego i włochatego oraz krogulca.

Na obszarze gminy istnieją dwa większe zbiorniki wodne, o odmiennej wartości przyrodniczej. Śródpólne jezioro Kunów jest mało wykorzystywane przez faunę. Ze zwierząt obserwowano tutaj: łyskę, trzciniaka, perkoza dwuczubego, czaplę siwą, mewę śmieszkę, krzyżówkę, czernicę. Z innych grup systematycznych, wśród bezkręgowców: rusałki pawik, pokrzywnik, listkowiec cytrynek oraz trzmiele: szary, ogrodowy, ziemny, rudy.

Inny charakter ma jezioro Firlej. Pomimo intensywnego wykorzystywania tego jeziora do celów rekreacyjnych, jego walory przyrodnicze takie jak występowanie trzcin, zakrzewień i zadrzewień w pobliżu jeziora, bliskość lasu, kontakt jeziora z torfowiskami czy jeziorami powoduje, że jest ono również wykorzystywane przez faunę nawet do rozrodu. Spotykano tu: świstunkę leśną, grzywacza, ziębę, sikorę bogatkę i modrą, pierwiosnka, dzięcioła dużego, dzwońca, drozda śpiewaka, pliszkę żółta i siwą, kosa, wilgę, trzciniaka, łyskę,

krzyżówkę, czernicę. Gatunki związane z wodą jak np. kaczki i chruściele, wykorzystują jezioro głównie jako żerowisko.

Innym, ale istotnym elementem środowiska wywierającym wpływ na charakter fauny w gminie są lasy. Największy kompleks leśny gminy Firlej nawiązuje do typowych fragmentów Lasów Kozłowieckich. Spotykano tutaj pokrzewkę czarnołbistą, kosa, sójkę, ziębę, dzięcioła dużego, dzięcioła czarnego, kowalika, drozda śpiewaka, myszołowa zwyczajnego, kruka, pierwiosnka, sikorę bogatkę i modrą, grzywacza, dzwońca, makolągwę. Na szczególne podkreślenie zasługuje fakt występowania puchacza na zachodniej granicy gminy w lesie pomiędzy Giżycami a Młyniskami. Pozostałe lasy takie jak: Kaniak, Las Choiny Wólczańskie, lasy koło Łukówca i Sułoszyna mają przeważnie charakter zagajników z domieszka gatunków śródpolnych. Na ich obszarach stwierdzono obecność pierwiosnka, piecuszka, trznadla, makolągwy, dzwońca czy zięby.

Fauna pól uprawnych jest charakterystyczna dla całego obszaru środkowego Wieprza, złożona z gatunków pospolitych. Na terenach bardziej mozaikowatych oraz zakrzaczonych podstawowy trzon stanowią: czyżyk, dzwonec, makolągwa, piecuszek, pierwiosnek, sikora bogatka i modra, skowronek polny, szpak, szczygieł, wilga, zaganiacz, gąsiorek, zięba.

## 7.6 Zasoby surowców mineralnych

*Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego wynika, iż na terenie gminy Firlej znajdują się 4 udokumentowanych złóż kopalin:*

- 1. Bykowszczyzna – złożę kruszywa naturalnego, złożę rozpoznane wstępnie, powierzchnia udokumentowanego złoża – 7,565 ha; miąższość złoża 5 m – 9 m, grubość nadkładu 0,2 m; oszacowane zasoby bilansowe złoża wg stanu na 31.12.2021 r. w kat. D = 1029 tys. ton.*
- 2. Majdan Sobolewski – złożę kruszywa naturalnego, złożę zagospodarowane, powierzchnia udokumentowanego złoża – 1,65 ha; miąższość złoża 3,7 – 6,8 m, grubość nadkładu od 0,2 m do 0,3 m; oszacowane zasoby bilansowe złoża wg stanu na 31.12.2021 r. w kat. C1 = 148 tys. ton.*
- 3. Majdan Sobolewski I – złożę kruszywa naturalnego, złożę rozpoznane szczegółowo, powierzchnia udokumentowanego złoża – 1,167 ha; miąższość złoża 2 – 4,5 m, grubość nadkładu od 0,4 m do 0,8 m; oszacowane zasoby bilansowe złoża wg stanu na 31.12.2021 r. w kat. C1 = 70,4 tys. ton.*
- 4. Wólka Rozwadowska – złożę kruszywa naturalnego, złożę rozpoznane szczegółowo, powierzchnia udokumentowanego złoża – 1,995ha; miąższość złoża 1 – 3,6 m, grubość nadkładu 0,4 m; oszacowane zasoby bilansowe złoża wg stanu na 31.12.2021 r. w kat. C1 = 70,98 tys. ton.*

*Dla udokumentowanego złoża kopalin Majdan Sobolewski wyznaczone zostały obszar i teren górniczy.*

Baza surowcowa gminy Firlej jest dość uboga i ogranicza się jedynie do kruszywa naturalnego związanego z czwartorzędem oraz torfu

W północnej części gminy przeważają piaski rzeczne. Są to głównie piaski drobno i średnioziarniste, w części stropowej często pylaste, niekiedy gliniaste, w

partii spągowej z domieszką gruboziarnistych z drobnym żwirem. W zachodniej części gminy występują piaski eoliczne, jasnożółte, drobno i średnioziarniste, niekiedy pylaste. Obszary wydmy położone we wschodniej i centralnej części gminy porastają młode lasy sosnowe. W pozostałej części gminy dominują piaski lodowcowe średnio- i drobnoziarniste, często z domieszką piasków zaglinionych rdzawych, niekiedy ze żwirem oraz otoczkami skał północnych.

Na terenie gminy Firlej przeprowadzono wiele prac badawczych w celu udokumentowania złóż kruszywa. W 1995 r. Przedsiębiorstwo Geologiczne w Warszawie, Zakład w Lublinie podjęło się opracowania obszarów prognostycznych występowania kopalin. Badaniem objęto wówczas:

- „Wolę Skromowską” /piasek/
- „Wólkę Rozwadowską” /piasek, ił/
- „Wólkę Rozwadowską” /piasek/
- „Giżyce” /piasek/
- „Zagrody Łukowieckie” /piasek/
- „Gawłówkę-Majdan Sobolewski” /piasek/
- „Czerwonkę – Gozdów” /piasek i żwir/
- „Bykowszczyznę” /surowce ilaste/

Większość analizowanych złóż rozpoznano z wynikiem negatywnym ze względu na nieregularność występowania badanego surowca oraz nieodpowiednie własności jakościowe nawierconych piasków, dyskwalifikujące je jako surowiec budowlany.

Na podstawie tych przeprowadzonych badań, wyznaczono jedynie dwa **obszary prognostyczne złóż surowców mineralnych:**

- Pierwszy, położony w części południowo-wschodniej gminy - „**Czerwonka-Gozdów**”, na której istnieje możliwość udokumentowania złoża piasków i żwirów wodnolodowcowych, które mogą być wykorzystane w budownictwie.
- Drugim wyznaczonym obszarem prognostycznym jest obszar „**Giżyce**”, położone tuż przy granicy z gminą Michów na zachód od wsi Antonin Stary. Istnieje możliwość udokumentowania złoża piasków eolicznych. Na terenie gminy Firlej leży wschodnia część tego pola, natomiast pozostała część zalega na terenie gminy Michów. Miąższość złoża waha się od 1,0 do 19,10 m, przy grubości nadkładu 0,0 do 0,50 m. Złoże to jest złożem konfliktowym, ponieważ występuje na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”.

Na obszarze gminy występują **obszary złóż kopalin o zasobach udokumentowanych, szacunkowych i perspektywicznych**, są to złoża:

- złożo piasku „**Gawłówka**” położone jest w obrębie gminy Michów (tutaj znajduje większa część tego złoża) i Firlej (na terenie gminy leży zachodnia niewielka część złoża). Zasoby szacunkowe piasku wynoszą 1213 tys. m<sup>3</sup>, przy średniej miąższości kształtującej się na poziomie 3,52 m. Piasek ten nie odpowiada jednak normom i kryteriom bilansowości dla surowców budowlanych, może być natomiast stosowany do oczyszczania wód

przemysłowych i ścieków. Wyżej opisane złoża obecnie nie jest eksploatowane. Śladem po eksploatacji na niewielkie fragmente jest obecnie wyrobisko położone tuż przy granicy z gminą Firlej, które powinno pozostać zrehabilitowane. Złóża nie jest złożem kolizyjnym.

- Surowcem energetycznym gminy jest torf. Z udokumentowanego złoża „**Firlej-Antonin**” na terenie gminy leży 5 pól o zasobach kształtujących się na poziomie:
  - pole 2 o zasobach 2665 tys. m<sup>3</sup>;
  - pole 2a o zasobach 131 tys. m<sup>3</sup>;
  - pole 2c o zasobach 1494 tys. m<sup>3</sup>;
  - pole 2d o zasobach 588 tys. m<sup>3</sup>;
  - pole 2e o zasobach 355 tys. m<sup>3</sup>.

Północno-zachodnia część złóż torfu leży na terenie gminy Michów. Na terenie gminy Firlej złoża te, znajduje się w środkowo-zachodniej części gminy - na zachód od jeziora Kunów oraz między jeziorami Kunów oraz Firlej. Złóża te związane są z doliną rzeki Czerwonki. Nie są one przedmiotem eksploatacji. Są złożami kolizyjnymi ze względu na położenie na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”.

Na terenie gminy zinventaryzowano 10 punktów eksploatacji piasku i piasku ze żwirem. Wydobycie odbywa się bez koncesji i dokumentacji. Stare wyrobiska stają się często miejscem gromadzenia śmieci. Składowiska te należy zlikwidować, ponieważ obniżają walory krajobrazowe i zachęcają do dalszego składowania odpadów. Stanowią one również potencjalne zagrożenie dla wód podziemnych i powierzchniowych.

Surowcem ilastym występującym na obszarze gminy Firlej jest glina zwalowa, często zapiaszczona. Stanowi ona surowiec ceramiczny mało- i średnioplastyczny. Gliny występują tu w postaci nieregularnych płatów o zmiennej miąższości. W roku 1972 w północnej części gminy prowadzono prace badawcze, złoża rozpoznano z wynikiem negatywnym.

## **7.7 Stan ochrony prawnej środowiska przyrodniczego**

### ***Obszary prawnie chronione***

- Do obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody należą:
- Obszar Natura 2000 „Dolny Wieprz”
  - Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”
  - 3 użytki ekologiczne
  - 3 pomniki przyrody

### ***Obszary Natura 2000***

Na obszarze gminy Firlej, w jej północno- zachodniej części - znajduje się wschodni fragment Obszaru Natura 2000 „**Dolny Wieprz**” oznaczony kodem

**PLH 060051.** Obszar Natura w całości położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”. Jest to Specjalny Obszar Ochrony (SOO) – ważna ostoja siedlisk podmokłych i okresowo zalewanych łąk z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej; stwierdzono występowanie 8 rodzajów siedlisk przyrodniczych z tego załącznika. Ponadto, występuje tu 6 gatunków zwierząt z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej. Jest to też ważna ostoja ptaków wodno – błotnych.

Obszar Natura 2000 „**Dolny Wieprz**” tworzy rozległa, płaska dolina rzeczna z bogatym mikroreliefem (piaszczyste wzniesienia i muliste obniżenia). Koryto rzeki zachowało naturalny, silnie meandrujący charakter. Towarzyszą mu liczne starorzecza i zastoiska. Do doliny głównej uchodzi kilka małych dolin rzecznych (m.in. Mininy i Świnki).

W dolinie Wieprza położonych jest kilka kompleksów stawów. W dnie doliny dominują rozległe, ekstensywnie użytkowane łąki o zmiennym uwilgotnieniu. Lokalnie występują płaty łągów i zakrzaczeń wierzbowych oraz płaty muraw napiaskowych.

W południowo-zachodniej części ostoi znajduje się kompleks leśny (bory świeże, olsy) z zespołem wydm i położonym między nimi, wybitnie cennym przyrodniczo, zbiornikiem wodnym – Jezioro Piskory. Na obszarze Natura znajdują się:

- starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami roślinnymi,
- zalewane muliste brzegi rzek,
- ciepłolubne śródlądowe murawy napiaskowe,
- ziołorośla nadrzeczne,
- niżowe świeże łąki użytkowane ekstensywnie,
- nizinne torfowiska zasadowe o charakterze młak, turzycowisk i mechowisk,
- łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe.

Ponadto, na obszarze tym występują:

- bóbr europejski,
- wydra,
- kumak nizinny,
- żółw błotny,
- boleń,
- piskorz.

W bliskim sąsiedztwie z gminą Firlej (ok. 1 km w kierunku północno - wschodnim) znajduje się obszar specjalnej ochrony (OSO) Natura 2000, oznaczony kodem **PLB 060004 „Dolina Tyśmienicy”**, będący ostoją ptasią o randze europejskiej E 64. Na obszarze tym, występuje co najmniej 25 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG, 13 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Ochroną objęte są m.in. takie gatunki ptaków jak: bąk, bączek, bocian czarny, bocian biały, bielik, puchacz, zimorodek oraz ryby i ssaki. Obszar „Dolina Tyśmienicy” obejmuje dolny odcinek doliny Tyśmienicy,

od stawu Siemień do ujścia rzeki do Wieprza. Znajduje się tu kilka niewielkich kompleksów stawów, liczne torfianki i starorzecza oraz kompleks stawów w Siemieniu. Obszar obejmuje również krasowe zapadlisko wypełnione torfem, zajęte przez torfowisko przejściowe porośnięte łożą z osiką i brzozą oraz otaczający je Las Wólczyński i skrawki pól uprawnych, a także doły potorfowe, zajęte obecnie przez kilka torfiarek.

Dla terenu obszaru Natura 2000 obowiązują zapisy dotyczące ochrony i gospodarowania zawarte w art. 33 i 34 ustawy z dnia 16 kwietnia o ochronie przyrody.

### **Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”**

Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” ustanowiony został na podstawie Rozporządzenia Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza". Swym zasięgiem obejmuje 33 159 ha w obszarze 10 gmin położonych w powiecie lubartowskim, puławskim i ryckim. W granicach gminy Firlej znajduje się wschodnia część OCK

„Pradolina Wieprza” o powierzchni ok. 5500 ha (43,5% powierzchni gminy).  
Obszar

„Pradolina Wieprza” obejmuje rozległe doliny Wieprza i Tyśmienicy, przyległą wysoczyznę morenową wraz z jeziorami Kunów i Firlej oraz sąsiednimi kompleksami leśnymi. Nadzór nad Obszarem sprawuje Dyrektor Zarządu Zespołu Parków Krajobrazowych w Lublinie. Zgodnie z przywołanym Rozporządzeniem obowiązują tu ustalenia dotyczące ochrony czynnej ekosystemów obszaru i zakazy.

#### ***Ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów Obszaru:***

- 1) zachowanie oraz poprawa stosunków wodnych poprzez ograniczanie nadmiernego odpływu wód, gospodarowanie zasobami wodnymi w sposób uwzględniający potrzeby ekosystemów wodnych i wodno-błotnych, zachowanie naturalnego charakteru rzek, cieków wodnych, zbiorników wodnych i starorzeczy, ochronę funkcji obszarów źródłkowych o dużych zdolnościach retencyjnych, zachowanie lub przywracanie dobrego stanu ekologicznego wód;
- 2) zachowanie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej właściwej dla danego typu ekosystemu, głównie poprzez zachowanie lub przywracanie właściwego stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin, zwierząt lub grzybów;
- 3) uwzględnianie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka, w tym w gospodarce rolnej, leśnej, wodnej, rybackiej i turystyce;
- 4) ochrona i kształtowanie zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień nadwodnych i śródpolnych;
- 5) ochrona specyficznych cech krajobrazu Pradoliny Wieprza, w tym meandrów

- rzeki, starorzeczy, naturalnych form rzeźby terenu;
- 6) odtwarzanie siedlisk dziko występujących gatunków roślin, grzybów oraz zwierząt, w tym dążenie do przywrócenia tradycyjnego sposobu użytkowania łąk (koszenie, spasanie);
  - 7) tworzenie i ochrona korytarzy ekologicznych, umożliwiających migrację gatunków;
  - 8) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartości kulturowych, w szczególności przez: ochronę otwartej przestrzeni przed nadmierną zabudową, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, kształtowanie zalesień w sposób optymalny dla ochrony różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych, ochronę punktów, osi i przedpoli widokowych, usuwanie lub przesłanianie antropogenicznych elementów dysharmonijnych w krajobrazie;
  - 9) dążenie do rewitalizacji zespołów zabudowy, w tym układów zabytkowych, propagowanie tradycyjnych cech architektury;
  - 10) eliminowanie lub ograniczanie źródeł zagrożeń, w szczególności powietrza, wód i gleb, poprzez usuwanie zanieczyszczeń antropogenicznych, kształtowanie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, promowanie sposobów gospodarowania gruntami, ograniczających erozję gleb.

***W OCK „Pradolina Wieprza” zakazuje się:***

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) \*realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.- Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz.627, z późn.zm.);
- 3) \*likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) \*wydobycia do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

- 8) \*lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Zakaz, zawarty w pkt 2\*, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Obszaru. Ponadto- stosownie do przepisów ustawy o ochronie środowiska nie dotyczy inwestycji celu publicznego, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej.

Zakaz, zawarty w pkt. 3\*, nie dotyczy prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody. Zakaz, zawarty w pkt 4\*, nie dotyczy terenów, dla których udzielono koncesji na wydobywanie kopalin przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia.

Zakaz, zawarty w pkt 8\*, nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub w ciągach istniejącej zabudowy.

### ***Użytki ekologiczne***

#### **- Użytek ekologiczny „Jezioro Kunów”**

Użytek ekologiczny Kunów został ustanowiony uchwałą nr XII/89/96 z dnia 9.02.1996 r. Rady Gminy w Firleju. Jezioro jest w znacznym stopniu zarośnięte szuwarami, od NE strony jeziora, przy lustrze wody występuje pas turzycy zaostrej. Zarówno w toni wodnej jak i nad brzegami Jeziora Kunów występują rzadkie i chronione gatunki roślin oraz interesujące zbiorowiska roślinne. W SE części na brzegu jeziora wykształcił się płat zespołu niskotorfowiskowego z udziałem fiołka błotnego, jaskra promiennika oraz storczyka szerokolistnego. Zachodni brzeg jeziora jest nieco uboższy pod względem florystycznym. Na uwagę zasługuje fragment torfowiska niskiego w jego części SW z wełnianką wąskolistną, siedmiopalcznikiem błotnym, tojeścią bukietową oraz licznie występującą rosiczką okrągłolistną. Bardzo licznie w wodach jeziora występuje pływacz zwyczajny, zespoły rogatka sztywnego, rdestnicy połyskującej i moczarki kanadyjskiej.

#### **- Użytek ekologiczny „Jezioro Firlej”**

Użytek ekologiczny Firlej ustanowiony został uchwałą nr XII/89/96 z dnia 9.02.1996 r. Rady Gminy w Firleju. Pod względem florystycznym J. Firlej jest mniej interesujące niż J. Kunów. W toni jak i strefie brzegowej nie stwierdzono gatunków chronionych lub rzadkich w skali kraju bądź regionalnie.

W obu jeziorach występują zespoły rdestnic: lśniacej, kędzierzawej oraz grzebieniastej. Roślinność szuwarowa jest tutaj reprezentowana przez typowe dla wód eutroficznych zespoły szuwarów właściwych i wielko turzycowych. Do pierwszej grupy należą skupienia trzciny pospolitej, pałek wąsko – i szerokolistnej, kosaćca żółtego, manny Mielec, mozgi trzcinowatej, oczeretu jeziornego, czy strzałki wodnej.

Ze względu na zróżnicowanie warunków siedliskowych, jezioro Firlej wyróżnia się bogactwem gatunkowym fauny. Obserwowano tutaj świstunkę leśną, grzywacza, ziębę, sikorę bogatkę i modrą, pierwiosnka, dzięcioła dużego, dzwońca, drozda śpiewaka, pliszkę żółtą i siwą, kosa, wilgę, trzciniaaka, łyskę, krzyżówkę, czernicę.

W stosunku do ww. obszarów uznanych za użytki ekologiczne, obowiązują następujące zakazy i ograniczenia :

- 1) zakaz uprawiania żeglugi przez jednostki o napędzie spalinowym,
- 2) zakaz ruchu pojazdów mechanicznych o napędzie spalinowym poza drogami publicznymi, wyznaczonymi drogami dojazdu do parkingów, obiektów turystycznych i gospodarczych,
- 3) zakaz używania sygnałów dźwiękowych,
- 4) zakaz wprowadzania psów bez smyczy i kagańca poza ogrodzonymi i zamkniętymi posesjami,
- 5) zakaz wpuszczania psów do wody,
- 6) zakaz wykonywania lotów cywilnych statków powietrznych na wysokości mniejszej od 2000 m nad poziomem terenu, z wyjątkiem lotów patrolowych i interwencyjnych Zarządu Lasów Państwowych, Państwowej Straży Pożarnej i Policji,
- 7) zakaz połowu ryb przy użyciu agregatów prądotwórczych,
- 8) zakaz biwakowania (rozbijania) namiotów poza wyznaczonymi polami namiotowymi,
- 9) zakaz rozkopywania gruntu i pozyskiwania kopalin,
- 10) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym,
- 11) uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
- 12) zaśmiecania, wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
- 13) budowy budynków, budowli, obiektów małej architektury mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony bądź spowodować degradację krajobrazu.

#### **- Użytek ekologiczny Stawy w Budach**

Użytek ekologiczny „Stawy w Budach” powołany został Rozporządzeniem Nr 143 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lipca 2002 r. w sprawie uznania obszarów za użytki ekologiczne na terenie województwa lubelskiego (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 80 poz. 1700) za użytki uznane zostały obszary torfowisk i łąk, położone na terenie powiatu Lubartów, gmin: Michów, Firlej, Niedźwiada,

Serniki, Spiczyn, Lubartów, Niemce, Kamionka, Nadleśnictwa Lubartów. Na terenie gminy Firlej obejmuje on obszar torfowisk i łąk położony w oddziale 128 i, j Nadleśnictwa Lubartów, Leśnictwa Budy.

W stosunku do ww. obszaru uznanego za użytek ekologiczny, obowiązują następujące zakazy i ograniczenia :

- 1) pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzenia drzew i roślin, z wyjątkiem prac służących ochronie obiektu,
- 2) chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych, gniazd ptasich i wybierania jaj,
- 3) wysypywania, zakopywania lub wylewania odpadów i innych nieczystości oraz innego zanieczyszczania wód i gleby,
- 4) niszczenia gleby lub zmiany sposobu jej użytkowania,
- 5) zmiany i pogarszania stosunków wodnych,
- 6) wznoszenia obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji,
- 7) palenia ognisk,
- 8) zakaz rozkopywania gruntu i pozyskiwania kopalin,
- 9) zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
- 10) likwidowania oczek wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- 11) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych.

#### **- Pomniki przyrody istniejące**

Na terenie gminy Firlej istnieją następujące pomniki przyrody:

- Krzywda – 2 lipy drobnolistne (350-480 cm)
- Krzywda – 3 lipy drobnolistne (300-400 cm)
- Krzywda – 7 lipy drobnolistnych (300-420 cm)

W stosunku do obiektów objętych statusem pomnika przyrody, ochrona powinna polegać na zastosowaniu się do przepisów ustawy o ochronie przyrody; zabrania się:

- pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzenia drzew,
- wykonywania prac ziemnych w bezpośrednim sąsiedztwie drzew,
- uszkodzenia pomników lub ich części,
- uszkodzenia i zanieczyszczania gleby,
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości w otoczeniu pomników przyrody,
- umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną pomnika,
- wznoszenia i rozbudowy obiektów budowlanych w obrębie rzutu korony pomnika,
- zbioru kwiatów i owoców.

#### **7.8 Lasy i zadrzewienia**

W danych statystycznych dotyczących lasów występują znaczące różnice. Według stanu na 2005 r. na obszarze gminy Firlej powierzchnia lasów i gruntów

leśnych ogółem wynosiła 3740 ha, podczas gdy według danych dla roku 2009 powierzchnia ta liczy 3608 ha. Lasy państwowe stanowiły 50 % powierzchni leśnej i zajmują ok. 1859 ha powierzchni (według danych dla roku 2009 -1725 ha) i należą do Nadleśnictwa Lubartów. Pozostałe 50 % powierzchni leśnej stanowią lasy prywatne i należące do wspólnot gruntowych (określono je jako „inne” zajmują 1881 ha. Przeważa własność drobna, co stanowi istotne utrudnienie w prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej. Lesistość gminy wynosi 29,3%, i jest większa od średniej wielkości dla powiatu lubartowskiego - 21,0% oraz od średniej dla województwa lubelskiego wynoszącej 22,6 %.

Zbiorowiska leśne charakteryzują największą różnorodnością biologiczną. Lasy są ekosystemami o najbardziej skomplikowanej strukturze ekologicznej, największej biomasy i najwyższej różnorodności biologicznej, modyfikują klimat lokalny, mają wpływ na skład powietrza poprzez procesy fotosyntezy, zatrzymują gazy i pyły przemysłowe oraz spalinowe. Lasy przyczyniają się do oczyszczania atmosfery z pyłów (np. 1 ha drzewostanu świerkowego może zatrzymać ok. 32 tony pyłu w ciągu roku, sosnowego 36 ton, a bukowego aż 68 ton).

Zbiorowiska leśne występujące na terenie gminy tworzą odosobnione i różnej wielkości kompleksy leśne. Największy kompleks leśny znajduje się w południowo- zachodniej części gminy, na zachód od linii jezior Firlej i Kunów. Inne mniejsze kompleksy rozmieszczone nierównomiernie na terenie całej gminy tworzą lasy położone w okolicach Firleja, Przypisówki, Sułszyna, Antonina Starego, Łukówca.

Wg uproszczonych planów urządzenia lasów nie stanowiących własności rolnej Skarbu Państwa stan sanitarny lasów oceniony został jako zadowolający, brak jest stref zagrożenia przemysłowego ze względu na brak w pobliżu lasów przemysłowych. Intensywność ruchu turystycznego oceniono jako dużą.

Zasobność i wilgotność siedlisk leśnych w gminie jest dość mocno zróżnicowana. Procentowy udział poszczególnych typów siedliskowych lasu na obszarze całej gminy (nie stanowiących własności rolnej skarbu państwa) przedstawia się następująco:

- Bór suchy (Bs) – 0,01%
- Bór świeży (Bśw) – 56,05%;
- Bór wilgotny (Bw) – 0,35%
- Bór bagienny (Bb) – 0,01%;
- Bór mieszany świeży (BMśw) – 25,96%
- Bór mieszany wilgotny (BMw) – 5,70%
- Las mieszany świeży (LMśw) – 5,85%
- Las mieszany wilgotny (LMw) – 2,03%
- Las świeży (Lśw) – 0,79%
- Las wilgotny (Lw) – 0,26%
- Ols typowy (Ol) – 2,99%.

### **Olsy**

Na terenie gminy Firlej brak typowo wykształconych olsów. Fragmenty tych lasów występują nad jeziorem Kunów, nad Wieprzyskiem w kol. Sołuszyn oraz na zachód

od Przypisówki i Wólki Rozwadowskiej. Wszędzie zajmują one bardzo małą powierzchnię. Drzewostan buduje olsza czarna. Warstwę krzewów natomiast czeremcha, wierzba szara oraz niewielka domieszka kruszyny. Siedliskowo i przestrzennie związane z olsami są zarośla łożowe. Największą powierzchnię zajmują na obrzeżach torfiarek na północ od Kunowa, w południowej części stawów w leśnictwie Lipniak oraz na wschodnim brzegu jeziora Firlej.

### **Łęgi**

Zbiorowiska łąkowe na terenie gminy Firlej obecnie zajmują małe powierzchnie ponieważ, ich siedliska wykorzystywane są jako łąki. Poza fragmentami w dolinie Wieprza i jego starorzeczy, występują w pobliżu torfiarek na zachód od Przypisówki, w Antoninie Nowym, Bykowszczyźnie. Głównym gatunkiem w drzewostanie łągów jest olsza czarna. Warstwę krzewów buduje czeremcha oraz kruszyna. Wzdłuż brzegów Tyśmienicy i Wieprza oraz ich starorzeczy występują godne uwagi fragmenty łągów nadrzecznych z udziałem pomnikowych okazów wierzb: białej i kruchej, topoli czarnej oraz pojedynczych drzew olszy szarej-gatunku rzadkiego na niżu.

### **Grądy**

Grądy wykształciły się głównie w południowej części leśnictw Budy i Lipniak. Niewielkie ich fragmenty stwierdzono również w lasach chłopskich na południe od Majdanu Sobolewskiego i na północny-wschód od Czerwonki Gozdów.

W drzewostanie obok sosny, dębu szypułkowego i graba występuje w dużej ilości brzoza brodawkowata oraz lipa drobnolistna, topola osika, a także niekiedy olsza czarna. Warstwę krzewów, poza podrostem drzew buduje najczęściej leszczyna, trzmielina brodawkowata, rzadziej czeremcha z domieszką bzu czarnego.

### **Bory mieszane**

Bory mieszane sosnowo-dębowe, występują w postaci różnej wielkości płątów rozproszonych zarówno w głównym kompleksie lasów państwowych jak i w lasach chłopskich np. na północ od Sobolewa czy południe od Majdanu Sobolewskiego. Drzewostan buduje sosna i dąb szypułkowy z niewielką domieszką dębu bezszypułkowego, brzozy brodawkowatej i topoli osiki. Warstwa krzewów składa się z podrostu dębów, grabu, leszczyny i osiki z domieszką kruszyny, jarzębiny i jałowca.

### **Bory sosnowe**

Bory sosnowe występujące na terenie gminy są zróżnicowane zarówno pod względem składu florystycznego jak i uwilgotnienia podłoża, jego żyzności oraz stopnia zakwaszenia. Na siedliskach borów suchych, w okolicy Sułoszyna, Wólki Rozwadowskiej, kol. Łukówiec, Antonina Starego i Nowego, Firleja, Czerwonki Poleśnej wykształcił się śródładowy bór sosnowy, z kolei na garbach wzniesień w pobliżu Sułoszyna, Łukówca i Czerwonki Poleśnej występują płąty

subatlantyckiego boru sosnowego. Bór wilgotny występujący m.in. w lasach chłopskich na południe od jeziora Kunów i kol. Przypisówka, zajmuje lokalne obniżenia terenu. Zespół reprezentowany jest przez różnowiekowe sośniny z domieszka brzoź: brodawkowatej i omszonej. Bór bagienny zajmuje niewielkie powierzchnie, głównie w sąsiedztwie boru wilgotnego. Jego płaty zaobserwowano m.in. w lasach chłopskich na południ od Antonina Nowego.

### **Zadrzewienia**

Zadrzewienia śródpolne i przydrożne są ważnym elementem krajobrazu. W gminie Firlej drogi są zadrzewione w różnym stopniu. Stosunkowo dobrze zadrzewione są drogi główne i najstarsze, występują tutaj aleje, szpalery jak i pojedyncze drzewa. Liczne, typowe zadrzewienia śródpolne mają charakter pojedynczych drzew na miedzach oraz niewielkich remiz, często towarzyszących podmokłym zagłębieniom terenu. Mimo utrudnień, jakie te zadrzewienia mogą stwarzać w pracach polowych, powinny one podlegać ochronie ze względu na ich znaczenie fitocenotyczne oraz krajobrazowe. Ze względu na konieczność ochrony ekosystemów wodnych wraz ze strefami ekotonowymi, zadrzewienia nadwodne podlegać powinny szczególnej trosce. Najważniejsze zadrzewienia nadwodne w gminie towarzyszą wszystkim rzekom gminy oraz zbiornikom wodnym. Tworzą one mozaikowy układ z lasami należącymi do typu siedliskowego olsów. Ze względu na niewielką powierzchnię trudno precyzyjnie rozdzielić zieleń nadwodną na lasy i zadrzewienia, zapewniają one niezbędne schronienie, miejsca rozrodu i żerowania dla ptaków i innych drobnych zwierząt związanych z ekosystemami wodnymi i strefami ekotonalnymi.

## **8. Uwarunkowania kulturowe**

### **8.1 Historyczna sieć drożna i osadnicza**

Gmina Firlej charakteryzuje się dość skromnym zasobem dziedzictwa kulturowego i nasyceniem obiektami zabytkowymi. Są one reprezentowane we wszystkich grupach, jakkolwiek niejednokrotnie pojedynczymi zabytkami. Wyróżniającą wartość posiada trakt litewski, z jego odnogami, który już we wczesnym średniowieczu przecinał obszar gminy. Poszczególne odcinki tego traktu w różnych okresach posiadały różną rangę, co wiązało się z upadaniem pewnych ośrodków jak też wzrostem znaczenia innych.

W XIII w. istotną rolę ogrywał tzw. trakt dyski prowadzący przez Dys, Kamionkę, Serock i Wolę Skromowską, gdzie znajdowała się przeprawa przez Wieprz, a następnie do Kocka, tu rozwidła się na Parczew oraz na Łuków, skąd dalej przez Mazowsze prowadził na Litwę. W II połowie XIV wieku widoczny jest regres na kierunku Dys, natomiast zyskiwał odcinek wschodni biegnący wzdłuż Bystrzycy i Wieprza, prowadzący przez Przypisówkę, Serock – w którym znajdowała się przeprawa przez Wieprz do Sułoszyna, Pożarowa, Czemiernik i Parczewa, pozwalająca ominąć Wolę Skromowską. Trzecia ze średniowiecznych dróg, które przecinały teren dzisiejszej gminy biegła wzdłuż północnego odcinka Wieprza jako lokalne połączenie z Giżycka do przeprawy w Woli Skromowskiej.

Znacząca rola Woli Skromowskiej, jako punktu przeprawowego nie miała przełożenia na rozwój miejscowości, pozostającej przez cały okres wsią średniej wielkości. Potwierdzeniem przebiegu wymienionych szlaków są liczne znaleziska architektoniczne pochodzące z tego okresu zarówno w formie śladów osadniczych jak i ceramiki.

Dogodne warunki osadnicze oraz krzyżowanie się na terenie gminy znaczących szlaków handlowych spowodowało, że stosunkowo szybko wykształciła się zasadnicza sieć drożna. Opierając się na źródłach archiwalnych i późniejszej (XVIII

w) kartografii można przyjąć, że zasadniczy trzon układu drożnego powstał w drugiej połowie XVI w. po lokacji Firleja. W tym czasie, do wcześniej istniejącej sieci traktów doszło połączenie Firlej- Kock poprowadzone w prostej linii, omijające Serock i Łukówiec.

Rozwój sieci osiedleńczej na obszarze gminy podyktowany był warunkami terenowymi to jest bliskością wody, naturalną obronnością oraz związkami z traktami handlowymi. Na podstawie znalezisk archeologicznych najstarsze osady datować można na wczesne średniowiecze, ich ilość i jakość odpowiada późniejszemu przebiegowi traktów. Na odcinku Kamionka – Serock nie odnotowano większych skupisk osadniczych do czasów nowożytnych, co podyktowane było wytyczeniem duktu traktu przez tereny podmokłe, o wysokim stopniu zalesienia. Utrata znaczenia traktu dyskiego na rzecz drogi prowadzonej wzdłuż Wieprza zaowocowała powstaniem nowych osad tj. Serocka (pierwsza wzmianka 1317 r.), Łukówca (1445 r.), Woli Skromowskiej (1419 r.). Z kolei wytyczenie drogi do Czemiernik przyniosło założenie Sułoszyna (1419 r.) i Pożarowa (1414 r.). Własność szlachecką reprezentują miejscowości związane z kluczem skromowskim (Łukówiec, Wola Skromowska i Sułoszyn), z własnością królewską wiąże się Serock, z własnością kościelną – Pożarów.

Kolejne zmiany w strukturze osadniczej przyniosła intensywna akcja osiedleńcza możnego rodu Firlejów, właścicieli znaczących terenów na Lubelszczyźnie. Nieomal cały obszar gminy znalazł się w dobrach lubartowskich, które następnie podzielono na folwarki będące załączkami wsi. Tak było w przypadku Przypisówki, Kunowa odnotowanych w II połowie XVII w. Zwiększona intensyfikacja upraw polowych przyniosła wycinanie lasów w zachodniej części gminy, gdzie na wykarczowanych terenach założono w II połowie XVIII w. Wólkę Rozwadowską, Sobolew, Majdan Sobolewski. Wzmożenie akcji wycinki drzew pod koniec XIX w. przyniosło powstanie na przełomie XIX i XX stulecia miejscowości Baran, Czerwonka, Antonin. Wólka Mieczysławska.

## 8.2. Waloryzacja krajobrazu kulturowego gminy

W waloryzacji poszczególnych elementów zasobów wartości kulturowych wyróżnić należy *układ urbanistyczny Firleja*, w swym zrębie ukształtowany w II połowie XVI w. z późniejszymi XIX w. uzupełnieniami. Założony przez Firlejów w 1557 r., usytuowany przy starym trakcie Lublin-Kock, jako miasto otwarte, przetrwał aż do czasu represji po Powstaniu Styczniowym, kiedy to został

pozbawiony praw miejskich.

Zwraca uwagę czytelność rozplanowania rynku i sieci ulic, stosowana według zasad prawa magdeburgskiego. Zbliżony do kwadratu rynek o wyjątkowo dużych rozmiarach jak na małe miasteczko, wychodzące z jego naroży prostopadłe ulice oraz częściowo zachowane bloki przyrynkowe to przykład średniowiecznej myśli urbanistycznej. W znacznym stopniu walor zabytkowości utraciła zabudowa, zwłaszcza wobec skutków pożaru, jakiemu uległ Firlej w 1953 r. Zachowane starsze domy, głównie drewniane pochodzą już z XX w. zlokalizowane są przede wszystkim przy ulicach Błonie, Cmentarnej, Nadjeziornej, Partyzanckiej, Rynek i Zakościelnej. Domy usytuowane w przewadze szczytowo, posiadają konstrukcję zrębową; bielone lub oszalowane, na planach prostokątnych, dwutraktowe, pod dachami dwuspadowymi i naczółkowymi, niegdyś poszytymi gontem – obecnie kryte eternitem. Na odnotowanie zasługuje budynek Gminy z 1914 r.

Pomimo miejskiej przeszłości Firlej posiada w przewadze zabudowę w typie wiejskim. Prawa miejskie posiadał również Serock (1553 r.), była to jednak lokacja nieudana, bez faktycznego przełożenia na założenia urbanistyczne w terenie, nie doszło do wykształcenia układu miejskiego, a jedynie ruralistycznego, posiadającego znaczne walory historyczne. *W przyjętej w 2017r. Gminnej Ewidencji Zabytków, układ urbanistyczny Firleja nie jest objęty ochroną konserwatorską, co umożliwia weryfikację zakresu ochrony planistycznej.*

Jedyny **kościół zabytkowy** na terenie gminy znajduje się w Firleju; obecna świątynia pod wezwaniem Przemienienia Pańskiego, wzniesiona została jako drewniana w latach 1879-80. Obiekt poprzedzony wcześniejszym zbudowanym w 1685 r. i restaurowanym w XVIII w. Wewnątrz istniejącego kościoła - zachowane wyposażenie i zabytki ruchome z XVII-XIX w. Ogrodzenie i dzwonnica pochodzą z początku XX w. Kościół w Firleju to przykład skromnej architektury, tworzonej przez lokalnych majstrów budowlanych. Świątynia w pierwotnym zamyśle była filią kościoła w Lubartowie, dlatego też posiada niewielkie gabaryty. Kościół dosyć późno uzyskał rangę parafii (1920 r.). Jego eklektyczna szata w wysoce uproszczony sposób nawiązuje do barokowej dekoracji kościołów w Lubartowie i Kocku. Pozostałe dwie współczesne kaplice filialne w Antoninie i Sobolewie nie reprezentują wysokich walorów architektonicznych. Do **architektury sakralnej należą również kapliczki**, które na obszarze gminy zachowały się stosunkowo nielicznie. Najstarsze i najciekawsze zachowały się w Przypisówce (murowana, neogotycka, otoczona niskim pełnym murem z 1909 r. - zawierająca unikalny motyw – Matki Bożej z głową Chrystusa w koronie cierniowej u stóp oraz drewniana, współczesna z rzeźbą przedstawiającą św. Jana Nepomucena z przełomu XIX i XX w. W Sułoszynie kapliczka o charakterystycznej formie – zwieńczona strzępiasto, wysmukły obelisk, usytuowany nad narożami zadaszenia, liczniej zachowały się nie datowane kapliczki, powstałe zapewne w latach 60-tych i 80 –tych XX w. murowane, w zasadzie pozbawione wspólnych cech. Większość kapliczek wiąże się z kultem Matki Bożej. Do odnotowania w większej grupie – murowane, bielone kapliczki na wysokich cokołach, otwierające się z trzech stron arkadami, często

otoczone wygrodzonymi ogródkami w: Antoninie, Kunowie, Pożarowie. W Kunowie do odnotowania pojedynczy przykład świątyni innego wyznania – kaplicy Ewangelickich Chrześcijan, urządzonej w zaadaptowanej stodole (obiekt bez walorów architektonicznych).

**Architektura rezydencjonalna** na terenie gminy to eklektyczny dwór w Budach (Rawitynie) z relikdami parku z przełomu XIX/XX wieku oraz budynkiem dawnej stolarni, obecnie zamieszkałym. Dwór po gruntownej przebudowie z lat 70- tych XX w. w znacznym stopniu utracił swe pierwotne walory. Usytuowanie dworu na uboczu, w środku lasu, w kameralnym wnętrzu ogranicza jego ekspozycje, stąd też jego zapomnienie. W teje miejscowości do odnotowania gajówka w stylu dworowym, drewniana, otynkowana z kolumnowym gankiem, z widocznymi pozostałościami zieleni komponowanej - pocz. XX w. Z nieistniejących obiektów znikłych w XIX w. należy odnotować dwór w Woli Skromowskiej, folwarki w Serocku, Olesinie i Karolinie, Przypisówce, Wólce Rozwadowskiej. Ich lokalizacja w terenie jest możliwa jedynie dzięki historycznej kartografii.

Na obszarze gminy brak jest obecnie obiektów reprezentujących **architekturę przemysłową**, nie zachował się duży kompleks zabudowań fabryki „Stalownia”, oraz młyn wodny w Serocku, fabryka kos i sierpów oraz młyn w Firleju. Jedynym śladem funkcjonowania przemysłu na terenie gminy, jest kanał na Wieprzu w Serocku, doprowadzający wodę do nieistniejącej fabryki „Stalownia”. Nie istnieją, wzmiankowane w dokumentach XIX w. drewniane wiatraki w Zagrodach Łukowieckich, Woli Skromowskiej oraz gorzelnia w tej ostatniej. Brak nawet tradycji miejsca występowania staropolskiego młyna Gotarda na Wieprzu w Serocku.

Wśród **zieleni komponowanej** należy wyróżnić szczerkowo zachowane parki towarzyszące dworom i folwarkom w Budach, Serocku i Stalowni, powstałe pod koniec XIX w. lub na początku XX w. Zielen komponowana w postaci **obsadzeń lipowych** przy dawnych traktach zachowała się przy drodze Firlej – Kock, w południowej części Sułoszyna oraz w południowej części Przypisówki. Obsadzenia mają różny charakter, w Przypisówce są to jedynie trzy drzewa, w Sułoszynie aleja, natomiast przy drodze Firlej – Kock zachowało się najwięcej drzew jednak o znacznym rozrzuceniu. Wiek drzew jest różny, najstarsze pochodzą z I poł. XIX w. co odpowiadałoby nasadzeniom naniesionym na mapie Kwatermistrzostwa Generalnego z 1836 r.

Na terenie gminy istnieje pięć **cmentarzy**; dwa w Firleju, dwa w Sobolewie i jeden w Wólce Mieczysławskiej. Najstarszym cmentarzem jest cmentarz parafialny w Firleju, założony w 1804 r. na którym zachowały się liczne nagrobki z XIX oraz murowana kaplica Reutów 1938 r. Drugi cmentarz zlokalizowany jest w południowej części Firleja, założony został na początku l. 90-tych XX, w jego centrum znajduje się murowana kaplica pogrzebowa. W północno-wschodniej części Sobolewa – Jacek usytuowany cmentarz powstańców styczniowych otoczony sztachetowym płotem rozpiętym na ceglanych słupach, porośnięty drzewami. Na terenie znajdują się mogiły 57 powstańców poległych w stocznej nieopodal bitwie. Drugi cmentarz położony jest w południowej części Sobolewa – Piaskach. Założony został przez

niemieckich kolonistów w latach 80-tych XIX w. nieogrodzony, czytelny w terenie dzięki porastającym drzewom, słabo czytelny w terenie.

Wśród *miejsc pamięci* narodowej należy wyróżnić obelisk w centrum rynku w Firleju, poświęcony partyzantom poległym w czasie II wojny światowej oraz dwie tablice w Przypisówce – jedna ku czci poległych w walce z hitlerowskim okupantem oraz druga upamiętniająca walki Gwardii Ludowej.

Z *wartości ruralistycznych* na terenie gminy należy odnotować pewne zróżnicowanie układów, jednak z dominującą rolą układów jednorodzących. Sporadycznie występują układy gwiaździste (Sobolew) oraz z czworobocznym nawsiem (Pożarów, Sułoszyn). Do rzadszych układów wielodrożnych należą: Serock i Wola Skromowska. Tak rozbudowane układy świadczą o wczesnej proveniencji i znaczącej roli w strukturze sieci traktów. Wyjątkowo rozbudowany jest wielodrożnicowy układ Serocka, mającego miejskie tradycje, jego układ oparty jest na dwóch równoległych drogach spiętych siecią krótkich połączeń. Pozostałe elementy ruralistyczne są bardzo skromne: siedliska bezokólnikowe, drewniane budownictwo wiejskie w zaniku, krzyże przydrożne w większości wymienione na metalowe. W gminie brak jest przykładów zabudowy XIX wiecznej. W zasadzie przeważa zabudowa współczesna, obiekty starsze, drewniane, w większości oszalowane i murowane pochodzą głównie z lat 30 XX w. Wśród zabudowy mieszkalnej możemy odnotować jedynie kilka przykładów ciekawszych domów, do których należą obiekty w Pożarowie nr 86, Łukówcu nr 24, Woli Skromowskiej nr 34,35,91. Największe nasycenie obiektami z okresu międzywojennego występuje w: Baranie, Czerwoncu-Gozdów, Przypisówce, Sobolewie, Woli Skromowskiej. W Serocku do odnotowania w zasadzie pojedynczy przykład wartościowego obiektu z okresu międzywojennego pierwotnie obszerna chałupa, nast. klub rolnika, ob. sklep. Przykłady starych chałup zrębowych zachował Kunów (translokowane są domy z okresu międzywojennego, jako tzw. letniskowe – na ogół po niekorzystnych adaptacjach) oraz Pożarów, w którym znajduje się jeden z cenniejszych obiektów - zagroda z lat 20. XX w Nr 46. W Woli Skromowskiej znajduje się grupa obszernych domów oszalowanych, z elementami dekoracji rzeźbiarskiej w obramieniach okiennych oraz charakterystycznymi płycinowymi, polichromowanymi okiennicami,

Wartości kulturowe w zakresie *archeologii*, są interesujące w aspekcie znacznej liczbie stanowisk z dużą ilością ceramiki. Natomiast efektywność tych że znalezisk jest skromna. Gmina Firlej została w całości objęta penetracją terenową w postaci badań tzw. AZP. Zlokalizowano tereny o dużym nasyceniu znaleziskami osadniczymi i pochówkowymi. Z analizy rozmieszczenia stanowisk archeologicznych wynika, że największa ich ilość znajduje się na obrzeżach gminy, szczególnie wschodnim, północnym i północno-wschodnim, wzdłuż lewego brzegu Wieprza. Największa koncentracja stanowisk występuje w obrębie holocenijskiej terasy zalewowej, między obecnym a dawnym korytem Wieprza (między Wieprzem a Wieprzyskiem). Do tego rejonu zaliczają się okolice Woli Skromowskiej, Pożarowa i Przypisówki, gdzie występuje niemal pełny przegląd kultur począwszy od neolitu (kultura pucharów lejkowych), poprzez epokę brązu, okres wpływów rzymskich, wczesnego średniowiecza do XVIII w. W nieco skromniejszym stopniu dotyczy to okolic Sułoszyna i Łukówca.

Stosunkowo niewielka ilość stanowisk znajduje się w południowo-zachodniej części gminy, co daje się tłumaczyć niedogodnymi warunkami osiedleńczymi, występowaniem tam podmokłych gruntów oraz zwartych kompleksów leśnych. Na obszarze gminy brak jest spektakularnych znalezisk archeologicznych, najciekawsze miało miejsce w 1844 r. na terenie Woli Skromowskiej, gdzie odkryto monety polskie z XI w. Ponadto, brak jest obiektów posiadających własną formę terenową: grodzisk bądź kurhanów. Duże nasycenie znaleziskami archeologicznymi występuje w okolicach Wólki Rozwadowskiej, Bykowszczyzny i Kunowa. Podobnie jak na terenie całej gminy, także i tu ślady osadnictwa reprezentowane są fragmentami ceramiki, ich datowanie ograniczone do XVIII w. W Firleju odkryto siekierę z krzemienia pasiastego, której chronologia określona jest na kulturę amfor kulistych. W Serocku mamy odczynienia z domniemanym cmentarzyskiem ciałopalnym. Ponadto zarejestrowano pojedyncze stanowiska w Firleju i Baranie z X-XI w.

Niewątpliwym atutem nizinnej gminy Firlej jest wysoki stopień nasycenia wartościami przyrodniczymi. Tworzy je znaczna powierzchnia lasów z atrakcyjnymi, dostępnymi i już zagospodarowanymi w aspekcie rekreacyjnym jeziorami (zwłaszcza dotyczy to Firleja) oraz obecność aż 3 nieuregulowanych rzek, w tym malowniczo wijącego się meandrami starego Wieprzyska z licznymi rozlewiskami.

Trudno dostępna terasa zalewowa pomiędzy Wieprzem i jego starorzeczem, stanowi jedną z unikalnych oaz dzikiej przyrody.

Na wartość tę nakłada się również czynnik kulturowy w postaci licznych stanowisk archeologicznych, co tłumaczy się przebiegiem starego traktu.

*Część z wymienionych obiektów o wartościach kulturowych została objęta ochroną konserwatorską. W rejestrze zabytków województwa lubelskiego znajdują się 2 obiekty, zaś w gminnej ewidencji zabytków (GEZ), przyjętej Zarządzeniem nr 203/17 Wójta Gminy Firlej z dnia 2.11.2017 r. - poza obiektami wpisanymi do rejestru zabytków figuruje 6 obiektów - łącznie do GEZ wpisano 8 zabytków. Obiekty zabytkowe znajdują się głównie w obszarze ośrodka gminnego, największa ilość skupia się na terenie Firleja, a w dalszej kolejności w miejscowościach: Kolonia Sobolew i Wólka Mieczysławska. Na wartości kulturowe gminy wpływa położenie na szlakach komunikacyjnych, które sprzyjało procesom osiedleńczym i cywilizacyjnym na tym obszarze.*

*Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego - rejestr zabytków nieruchomych „A”:*

*1) KOŚCIÓŁ PARAFIALNY PW. PRZEMIENIENIA PAŃSKIEGO w Firleju, nr rej. A/920,:*

*Kościół drewniany konstrukcji zrębowej na masywnej dębowej podwalinie i niewidocznej ceglanej podmurówce. Założony na planie prostokąta zamkniętego trójbocznie z dwoma niższymi kaplicami od pn i pł. Elewacja oszalowana pionowo deskami ściśle przylegającymi do siebie. Ołtarz główny z II poł. XVIII w.*

*2) CMENTARZ POWSTAŃCZY Z 1863 R, nr rej. A/1008,:*  
*Stan dobry, obecnie istnieją dwa krzyże drewniane, w karcie cm. cztery, cały obiekt ogrodzony płotem drewnianym na ceglanej podmurówce. Kwatery powstańcze ogrodzone niskim płotem drew. Starodrzew zgodny z kartą cmentarza.*

*Wykaz zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (łącznie z obiektami i obszarami wpisanymi do rejestru zabytków nieruchomości „A”):*

l. p.	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE	Podstawa ochrony prawnej oraz do włączenia do GEZ		
					Rejestr zabytków	MPZP	Woj. Ewid. Zabyt.
1	FIRLEJ	Cmentarz parafialny rzymskokatolicki w Firleju	Firlej, dz. nr 2008	1804 r.		X	X
2	FIRLEJ	Dzwonnica kościelna przy kościele pw. Przemienienia Pańskiego	Firlej, dz. 222,214	1907 r.		X	X
3	FIRLEJ	Ogrodzenie kościoła parafialnego pod wezwaniem pw. Przemienienia Pańskiego	Firlej, dz. 222	1907 r.		X	X
4	FIRLEJ	Krzyż przydrożny koło kościoła parafialnego	Firlej, dz. 222	1768 r.		X	X
5	FIRLEJ	Kościół Parafialny pw. Przemienienia Pańskiego	Firlej, dz. 222	budowa: ok. 1557, 1685, obecny wzniesiono - 1879 / 1880r.	A/920 z 10.07.1986 r.	X	X
6	KOLONIA SOBOLEW	Cmentarz powstańczy z 1863 r.	Kolonia Sobolew, nr ew. dz. 31	1863 r.	A/1008 z 04.07.1990 r.	X	X
7	KOLONIA SOBOLEW	Cmentarz niemiecki (ewangelicki)	Kolonia Sobolew, nr ew. dz. 252	lata 1880r., mogiły II poł. XIX w.		X	X
8	WÓLKA MIECZYŚLAWSKA	Cmentarz wojenny Austr. - Węgierski	Wólka Mieczysławska, nr ew. dz. 232/234	1914-1918 r.		X	X

*Do Gminnej Ewidencji Zabytków wpisano 253 stanowiska archeologiczne. Nie ma stanowisk archeologicznych znajdujących się w rejestrze zabytków. Zdecydowana większość stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Firlej, została odkryta podczas badań powierzchniowych przeprowadzonych w latach 1991, 2002, 2004 i 2006 r. w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP).*

### **8.3 Analiza krajobrazowa, powiązania przestrzenno-funkcjonalne i widokowe**

Istotnym elementem wpływającym na ukształtowanie terenu jest płynąca malowniczymi zakolami rzeka Wieprz. Podmokłe tereny jej towarzyszące nie sprzyjają rolniczym uprawom i wykorzystywane są jako terenu wypasu bydła. Obszar ten dzięki znikomej użyteczności, zachowany został w niezmienionej formie, bez wtrętów antropogenicznych, co stanowi walor krajobrazu kulturowego gminy.

Drugim ważnym składnikiem ukształtowania terenu gminy są lasy, porastające południowo-zachodnią część i wchodzące w skład Lasów Kozłowieckich. Ten zwarty kompleks leśny jeszcze w początku XIX w. zajmował niemal połowę dzisiejszego obszaru gminy. Znacznie przetrzebiony w XVIII w. i szczególnie w końcu XIX w. nadal zachował swe walory krajobrazowo-przyrodnicze.

Występujące nad obszarze gminy różne formy własności, w ramach których wykształciły się struktury dóbr i powiązanych z nimi folwarków, miały charakterystyczny system połączeń w postaci obsadzonych drzewami dróg. Obecnie wraz z zanikiem folwarków system ten zachował się szczątkowo.

Ważnym czynnikiem, kształtującym powiązania funkcjonalno-przestrzenne gminy jest zachowanie niemal wszystkich starych traktów przynajmniej jako drogi lokalne, sporadycznie podkreślonych szczątkowymi obsadzeniami. Stosunkowo najliczniej zachował się drzewostan lipowy na odcinku Firlej – Wola Skromowska oraz w południowej części Pożarowa, gdzie istnieje aleja lipowa. W południowej części Przypisówki zachowały się tylko trzy lipy. Najstarsze drzewa na wyżej wymienionych traktach pochodzą z połowy XIX w.

Na terenie gminy brak jest wyrazistych dominant architektonicznych. Należałoby się spodziewać, iż taką rolę dla okolicy winien spełniać Firlej z kościołem pw. Przemienienia Pańskiego. Tymczasem, zabudowa wokół niego oraz ukształtowanie terenu powodują, że spełnia swoją rolę w wycinkowy sposób. Również kaplice w Sobolewie i Antoninie Nowym wtopione w okoliczną zabudowę, pełnią rolę jedynie lokalnych dominant.

Dominantą nie jest dwór w Budach, otoczony lasami, tworzący wraz z parkiem bardzo kameralne wnętrze, czytelne jedynie z najazdu od północy. Swego rodzaju dominantę tworzą pozostałości komponowanej zieleni przy nieistniejących folwarkach w Serocku i Stalowni. Oba skupiska nielicznych drzew czytelne są z pradoliny Wieprza.

### **8.4 Kolizje przestrzenne**

Na terenie gminy mamy do czynienia z niewielką ilością kolizji przestrzennych. Jedną z nich jest ulokowanie w południowej części Czerwonki – Gozdów, na skraju lasu elewatorów, które deprecjonują walory kompleksu leśnego. Druga kolizją o znacznie poważniejszych konsekwencjach było wydanie zezwoleń na nadmierne zbliżenie się z zabudową w pobliżu jezior Kunów i Firlej. Ponadto lokowana tamże zabudowa powstaje w sposób

chaotyczny zarówno w sensie lokalizacji jak i gabarytów.

Istotną kolizją przestrzenną był zmiana funkcji rynku w Firleju i zastąpienie jego dotychczasowej handlowej roli skwerem miejskim. Rynek został obsadzony wysoką zielenią, co zatarło jego pierwotną przestronność. Niewłaściwe z konserwatorskiego punktu widzenia, było także wprowadzenie w pierzeję rynkowe – północną i południową dwukondygnacyjnych pawilonów handlowych, zdecydowanie odbiegających charakterem od lokalnej zabudowy.

### **III. GŁÓWNE ZAŁOŻENIA STRATEGII POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY**

#### **1. CELE GŁÓWNE STRATEGII**

*Wiodącym celem rozwoju gminy Firlej powinno być osiągnięcie większych korzyści ekonomicznych z położenia i atrakcyjności turystycznej oraz jej związków funkcjonalnych z regionem rekreacyjnym doliny Wieprza, przy jednoczesnym zachowaniu zrównoważonej struktury przestrzennej pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zainwestowanie, a terenami otwartymi. Rozwój gminy Firlej powinien opierać się na strategii ekorozwoju.*

Generalnie gmina winna poprawić swoją pozycję pod względem ekonomicznym, kulturalnym, społeczno-administracyjnym i rekreacyjnym, zaś mieszkańcy gminy winni uzyskać korzystniejsze warunki życia w sferze materialnej i pozamaterialnej. Podstawą ugruntowania lepszej pozycji gminy w regionie i kraju powinno być:

- 1) uporządkowanie (modernizacja), przekształcenie i rozbudowa bazy ekonomicznej w funkcji rolniczej, turystyce i drobnej przedsiębiorczości, dla których gmina ma predyspozycje naturalne i szanse rozwoju,
- 2) wzbogacenie zestawu funkcji usługowych i rozwoju biznesu, szczególnie w sferach obsługi komunikacji, produkcyjno-handlowej oraz gastronomii i rzemiosła,
- 3) podniesienie standardów zamieszkiwania poprzez poprawę stanu technicznego i sanitarnego istniejącej zabudowy zagrodowej oraz rozwój budownictwa mieszkaniowego z zapleczem gospodarczym dla potrzeb nowych gospodarstw domowych,
- 4) zorganizowanie zaplecza materialnego dla komunikacji tranzytowej w ciągu drogi ekspresowej S 19 (MOP-y, zaplecze hotelowo gastronomiczne obsługiwane przez lokalny układ komunikacyjny, w szerszej perspektywie tworzenia pasma wzmożonej aktywności i stref przedsiębiorczości rozmieszczonych w obszarach wzdłuż przywołanej drogi,
- 5) stworzenie bazy obsługi turystycznej i rekreacyjnej, podbudowanej strategią marketingową i ofertową rozwoju marki agroturystycznego produktu turystycznego oraz rozszerzeniem bazy osadnictwa letniskowego,
- 6) usprawnienie układu drogowego w szczególności powiązań drogi ekspresowej z lokalnym układem drogowym gminy i ośrodka Firlej,
- 7) wzmocnienie i uatrakcyjnienie tożsamości miejscowości wiejskich w

obszarze gminy, umożliwiające wyeksponowanie zasobów zabytkowych i krajobrazu kulturowego.

**Regionalne uwarunkowania rozwoju gminy, jak również uwarunkowania o znaczeniu lokalnym pozwalają na postawienie celów strategicznych rozwoju w czasowym horyzoncie bliższym i perspektywicznym (15-letnim).**

Zadania strategiczne gminy to wykorzystanie:

- 1) potencjałów rozwojowych tkwiących w warunkach miejscowych, które mogłyby wpłynąć na poprawę jakości życia mieszkańców:
  - potencjał turystyczno-rekreacyjny,
  - potencjał produkcyjno-usługowy,
  - potencjał obsługi administracyjnej ludności i firm,
  - potencjał kulturalny i edukacyjny,
  - potencjał sieci osadniczej gminy;
- 2) szans rozwojowych jakie stwarza położenie gminy w obszarze Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego oraz wzdłuż międzynarodowego traktu transportowego;
- 3) szans tkwiących w ochronie wartości przyrodniczo-krajobrazowych korytarza ekologicznego doliny Wieprza, jezior Firlej i Kunów, walorów kompleksów leśnych dla tworzenia warunków rozwoju zrównoważonego gminy Firlej; chodzi szczególnie o ekologizację części obszaru gminy, która znalazła się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”.

***Należy podkreślić, że szansą rozwoju gminy jest planowany wzrost ośrodka gminnego i kreowanie Firleja jako wielofunkcyjnego ośrodka obsługi i ponadlokalnego ośrodka turystycznego w Lubelskim Obszarze Metropolitalnym.***

Firlej jako najważniejszy i najatrakcyjniejszy ośrodek rozwojowy gminy jest centrum usługowo-mieszkaniowym, koncentrującym lokalny rynek pracy pozarolniczej, a zarazem jest centrum kształtowania i promowania produktów turystyczno-rekreacyjnych.

Obszar gminy Firlej jest potencjalną i atrakcyjną strefą podmiejską dla mieszkańców dużych miast ***w zakresie rozwoju mieszkalnictwa letniskowego oraz wypoczynku weekendowego.***

Strefa podmiejska terytorium gminy w ww. znaczeniu jest również obszarem rolniczym, rozwijającego się zaplecza żywicielskiego dla użytkowników turystyki i wypoczynku w obszarze gminy w zakresie zaopatrzenia w świeże, nie przetwarzane produkty. Rozwojowi tej strefy sprzyja korzystny klimat, obcowanie w naturalnym i wiejskim krajobrazem.

## **2. GŁÓWNE ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

Ustala się, następujące zasady polityki przestrzennej gminy Firlej:

- 8) ochrona środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego;
- 9) harmonizowanie celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i technicznych na zasadzie zrównoważonego rozwoju, wiążące się z:
  - poprawą stanu i odporności środowiska przyrodniczego, wzmocnienie jego potencjału,
  - poprawą estetyki i ładu przestrzennego,
  - utrzymaniem zasobów kulturowych;
- 10) kompleksowe podejście do prawnych i programowych podstaw rozwoju, uwzględniające:
  - uwarunkowania zewnętrzne, wynikające z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, z regionalnych i lokalnych powiązań ekologicznych, społecznych, gospodarczych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych,
  - respektowanie ograniczeń i preferencji w zagospodarowaniu, określonych dla obszarów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych, rozszerzenie zakresu ochrony prawnej obiektów i obszarów, wyróżniających się szczególnymi walorami dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,
  - niezbędną modernizację zagospodarowania w dostosowaniu do obowiązujących standardów w przestrzeni europejskiej,
  - realizacja polityki przestrzennej, spójnej ze strategią rozwoju gminy, ustalających program zadań długookresowych i operacyjnych rozwoju gminy.

Głównymi determinantami kształtowania struktury przestrzennej gminy, są:

- Kształtowanie ładu przestrzennego przez ochronę terenów otwartych i struktury terenów zabudowanych - zachowanie zwartej struktury osadniczej terenów wiejskich, dążenie do skupiania zabudowy, krystalizowanie i integracja funkcjonalno-przestrzenna jednostek osadniczych przez rewitalizację i zagospodarowanie ich przestrzeni publicznych;
  - Poprawa i usprawnienie wewnętrznych powiązań oraz obsługi komunikacyjnej obszaru gminy, przez korektę układu dróg publicznych, w tym sieci dróg gminnych, dostosowanie układu wewnętrznego do potrzeb i rozmieszczenia zabudowy oraz funkcji gospodarczych gminy, z uwzględnieniem wymogów ekologicznych, bezpieczeństwa ruchu i technicznych;
  - Rozwój infrastruktury turystycznej, umożliwiającej ekspozycję walorów przyrodniczo-krajobrazowych gminy i rozwój rekreacji,
  - Rozwój infrastruktury ochrony środowiska stanowiącej podstawę poprawy jakości przestrzeni turystyczno-wypoczynkowej, szczególnie czystości jezior i rzeki Wieprza, jako węzłowych stref turystycznych gminy.
- Kształtowanie lokalnego systemu ekologicznego w powiązaniu z systemem regionalnym, opartego szczególnie na ochronie dolin rzek oraz obszarów leśnych jako przyrodniczego rusztu struktury przestrzennej gminy, warunkującego harmonizację procesów urbanizacyjnych i inwestycyjnych z ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- Objęcie ochroną prawną i planistyczną wszystkich obiektów i obszarów cennych przyrodniczo i kulturowo, a przede wszystkim dowartościowanie

- dziedzictwa kulturowego gminy;
- Ochrona walorów i geokomponentów środowiska przyrodniczego, zwłaszcza zasobów wód podziemnych i jakości wód powierzchniowych, wynikająca z uwarunkowań regionalnych oraz potrzeb kształtowanie racjonalnej gospodarki wodno-ściekowej;
  - Wzbogacenie oferty funkcji usługowo - produkcyjnych w gminie, rozwój usług publicznych i komercyjnych, szczególnie w zakresie kultury, ochrony zdrowia i profilaktyki, sportu i rekreacji, gastronomii;
  - Przekształcenie zdegradowanej bazy obsługi rolnictwa, przez jej modernizację, na rozwój różnych form przedsiębiorczości, w tym funkcji zaopatrzenia, zbytu, produkcyjno-usługowych;
  - Efektywna ochrona najlepszej jakości gleb przed nieuzasadnionym ubytkiem wysoko produkcyjnej przestrzeni rolniczej.

### **3. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA, KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

#### **3.1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu**

Gmina Firlej ze względu na dobre skomunikowanie i względną bliskość do stolicy regionu, dobry stan środowiska przyrodniczego i położenie w sąsiedztwie atrakcyjnych terenów przyrodniczych, stosunkową słabą wartość rolniczej przestrzeni produkcyjnej (niewielki udział gleb dobrych, znaczne rozdrobnienie areалу gruntów rolnych), jest obszarem nasilonej presji inwestycyjnej - szczególnie mieszkalnictwa letniskowego i obsługi turystyki.

Obszar gminy mimo dynamicznej urbanizacji rekreacyjnej, cechuje nadal dość zharmonizowana struktura przestrzenna, w zakresie przeznaczenia terenu i naturalnych uwarunkowań przyrodniczych. Ta wartość ukształtowana w procesie historycznego rozwoju powinna być zachowana, ale także korygowana w stosunku do terenów problemowych, w których wystąpiły konflikty funkcjonalne bądź degradacja bazy materialnej jako skutek restrukturyzacji własnościowej terenów, zwłaszcza jednostek stanowiących zaplecze obsługi rolnictwa. W przypadkach i miejscach naruszenia ładu przestrzennego w studium określa się tereny wskazane do restrukturyzacji i przekształceń, tereny zdegradowane do rekultywacji oraz obiekty i tereny wymagające rewaloryzacji bądź rehabilitacji.

Ocena uwarunkowań demograficznych w gminie wskazuje, że w okresie perspektywnym, głównie w skutek dodatniego salda migracji i niewielkiego dodatniego przyrostu naturalnego nastąpi wzrost ludności z ok. 6,2 tys. do 7,2-8,0 tys. mieszkańców, w zależności od tendencji urbanizacyjnych. Taki proces jest dość realny, przewiduje się, że na przełomie najbliższych lat utrzyma się, a nawet może wzrosnąć liczba osób przyjezdnych, osiedlających się w miejscowościach na terenie gminy. Z innych istotnych uwarunkowań ludnościowych dla zmian w strukturze przestrzennej gminy jest zmniejszanie się ludności utrzymującej się z rolnictwa oraz wzrost znaczenia źródeł zarobkowania z pracy najemnej i działalności gospodarczej. Głównym kierunkiem zmian

w strukturze przestrzennej gminy będzie dostosowanie rozwoju osadnictwa do nowych tendencji w zakresie potrzeb mieszkaniowych tj. wzrostu udziału zabudowy jednorodzinnej i letniskowej oraz rozwoju funkcji pozarolniczych na wyznaczonych terenach grupowania działalności gospodarczej oraz w tkance zabudowy wsi, głównie usług komercyjnych oraz drobnych - nieuciążliwych zakładów produkcyjno-usługowych.

Z uwagi na generalnie malejące znaczenie w strukturze przestrzennej funkcji rolniczych, sektor ten będzie podlegał systematycznym i długofalowym przekształceniom, związanym ze specyfiką gminy. Wiodące znaczenie w przeznaczeniu i w zagospodarowaniu terenów będzie miało dalsze rozwarstwienie struktury gospodarstw wiejskich tj. zmniejszanie się ilości gospodarstw samowystarczalnych, towarowych na rzecz drobnej skali gospodarstw o funkcji socjalnej oraz jednoczesny proces zwiększania się ilości gospodarstw o powierzchni powyżej 10 ha, poszukujących specjalizacji produkcyjnych. Przewiduje się wzrost udziału w zabudowie wsi gospodarstw agroturystycznych oraz przekształconych siedlisk rolniczych na funkcje letniskowe, agroturystyczne bądź działalność gospodarczą związaną z obsługą rolnictwa - zaopatrzenie, skup, usługi agrotechniczne, naprawy i konserwacja, inne drobne zakłady rzemiosła. W przypadku utrzymania tradycji łąk kośnych i utrzymania w wysokiej kulturze użytków zielonych istotny wpływ na strukturę przestrzenną może mieć hodowla oraz dowartościowanie funkcji specjalistycznych gospodarstw produkcyjnych.

Oprócz podkreślonych wyżej przesłanek zmian w strukturze przestrzennej ważne są wymagania w **zakresie kształtowania ład przestrzennego** tj. poprawy jakości i estetyki zagospodarowania terenów oraz zachowanie regionalnych aspektów krajobrazu kulturowego - mające odzwierciedlenie m.in. w ustaleniach dotyczących przestrzeni publicznych, warunków realizacji dróg i infrastruktury technicznej, zwłaszcza komunalnej oraz ekologizacji gminy i poprawy efektywności zagospodarowania, z uwzględnieniem naturalnych predyspozycji środowiska przyrodniczego.

Ustalenia studium uwzględniają, poza wymienionymi wyżej, następujące elementy zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenu:

- uzupełnienie wyposażenia gminy w usługi o charakterze użyteczności publicznej i usługi komercyjne służących zaspokajaniu potrzeb bytowych ludności,
- poprawę jakości funkcjonowania istniejących placówek usługowych przez zapewnienie normatywnych działek, umożliwiających rozwój usług i urządzenie i zagospodarowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych,
- uzupełnienie wyposażenia i zróżnicowanie usług turystyczno-rekreacyjnych, kultury, zdrowia i pomocy społecznej, ewentualnie powiązanie ich z funkcją mieszkalnictwa (zbiorowego, jednorodzinnego),
- efektywne wykorzystanie wyznaczonych w planach stref i terenów budowlanych na rozwój drobnej przedsiębiorczości, wspieranie przekształceń funkcjonalnych na działalności usługowo-produkcyjne,
- rehabilitacja zabudowy mieszkaniowej, służąca podniesieniu standardów użytkowych i technicznych,
- przekształcenie terenów rolnych na tereny budowlane - rozwój funkcji

- zabudowy jednorodzinnej i zabudowy letniskowej,
- wyłączenie terenów rolnych i leśnych z produkcji na funkcje ochronne i środowiskowe oraz turystyki kwalifikowanej, wzmacnianie i wzbogacanie środowiska przyrodniczego poprzez ochronę istniejącego drzewostanu i zwiększenie udziału zalesień i różnych form zadrzewień,
- ochronę granicy rolno-leśnej jako strefy ekotonalnej i zasobu krajobrazu kulturowego gminy.

### **3.2 Kierunki zmian w zagospodarowaniu oraz użytkowaniu terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów na obszarze gminy Firlej jest uwarunkowane historycznie i ekologicznie. Zapewnienie ochrony bioróżnorodności i stabilności krajobrazu przyrodniczego, w tym ochrona walorów krajobrazowych, klimatycznych i równowagi w stosunkach wodnych, wymaga zachowania dominującej przewagi nad terenami osadniczymi (zainwestowanymi) terenów leśnych, terenów otwartych, w tym kompleksów polnych i wszystkich terenów aktywnych biologicznie. *W studium zakłada się realizację celów strategicznych i kierunków wynikających z priorytetów polityki regionalnej – określonych w niniejszym dokumencie, zapewniając im terenowe możliwości rozwoju, w ramach uwarunkowań przyrodniczych i polityki ekologicznej oraz ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego.*

Dlatego, w ustalaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy w tym przed wszystkim przeznaczenia terenów - uwzględniano ich naturalne predyspozycje, znaczenie w systemie ekologicznym i układzie antropogenicznym. Przyjęto następujące kierunki zagospodarowania i rozwoju przestrzennego gminy Firlej:

- *osadnictwo uwzględniające potrzeby rozwoju wielofunkcyjnego, obejmujące powiększenie terenów budowlanych dla zróżnicowanych form mieszkalnictwa, w tym zwłaszcza zabudowy jednorodzinnej i letniskowej, usług i rozwoju drobnej przedsiębiorczości usługowo-produkcyjnej. Rozwój polegający na kształtowaniu zharmonizowanej struktury funkcjonalnej miejscowości w zakresie potrzeb mieszkalnych, gospodarczych i publicznych,*
- *bezpieczeństwo ludności i jej mienia, działania ograniczające istniejące i potencjalne zagrożenia,*
- *rolnictwo, poprzez adaptację i rozwój gospodarki rolnej,*
- *przedsiębiorczość, obejmujący, przekształcenia i rozwój przedsiębiorczości pozarolniczej w sektorach wykorzystujących zasoby i potencjały gminy, z preferencjami dla sfery usługowo-produkcyjnej,*
- *turystyka i rekreacja, poprzez aktywizację i rozwój funkcji turystycznej o zróżnicowanych profilach, z bazą dla turystyki weekendowej, stałej i wyspecjalizowanej,*
- *gospodarka leśna, obejmująca ochronę i rozwój terenów leśnych, powiązana z wykorzystaniem zasobów leśnych dla różnych funkcji gospodarczych m.in.; myślistwa, przedsiębiorczości w branżach drzewnych,*

- ekoturystyka, wykorzystanie zasobów runa leśnego,*
- *dziedzictwo przyrodnicze, obejmujące ochronę zasobów i kształtowanie ochrony środowiska, jego bioróżnorodności w powiązaniu z regionalną i krajową polityką ekologiczną,*
  - *dziedzictwo kulturowe, obejmujące ochronę zasobów zabytkowych i wzbogacanie dóbr współczesnych w kształtowaniu atrakcyjnego krajobrazu kulturowego,*
  - *komunikacja i transport, obejmujący przekształcenia dostosowawcze w zakresie parametrów układu drogowego, rozwój systemów komunikacji i funkcji obsługi transportu,*
  - *infrastruktura techniczna, obejmującą poprawę warunków technicznych oraz rozwój i uzupełnienie wyposażenia gminy w infrastrukturę: komunalną, telekomunikacyjną i elektroenergetyczną.*

W studium ustala się kryteria i warunki zagospodarowania terenów, które powinny być uwzględnione i uszczegółowione w ustaleniach planów miejscowych. Kluczowe znaczenie w polityce przestrzennej zajmuje ochrona i dbałość o te elementy struktury przestrzennej, które podlegają szybkiej i nieodwracalnej degradacji.

**Obszary obejmujące tereny leśne, doliny rzek i użytki zielone w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, kompleksy polne, zadrzewienia, strome zbocza dolin, suche obniżenia dolinne, tereny wód powierzchniowych (rzeki, jeziora, oczka wodne, tereny podmokłe), elementy krajobrazu o szczególnych wartościach dla recepcji krajobrazu kulturowego (m. in. punkty widokowe, ciągi i osie widokowe w strefach ekspozycji krajobrazu) - zaliczone do terenów wyłączonych z zabudowy - winny podlegać ochronie planistycznej i zakazom lokalizacji *nowych obiektów budowlanych*, a także ograniczeniom w zakresie sposobu użytkowania, mogącym spowodować zagrożenia dla środowiska (zanieczyszczenie, utratę jego walorów lub zubożenie potencjału) *z zachowaniem przepisów szczególnych*. Dopuszczone jest zaś ich użytkowanie (poza adaptacją obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej lub wodnej) - zgodnie z określonymi zasadami**

- na funkcje gospodarki rolnej, rekreacji, ekoturystyki itp.

Na pozostałych obszarach, przeznaczonych na różne funkcje zagospodarowania terenu, powinny obowiązywać zasady i warunki zabudowy dostosowane do rodzaju przeznaczenia terenu i jego położenia. Ze względu na uwarunkowania przyrodnicze gminy, konieczna jest realizacja strategii proekologicznej, polegającej na eliminacji potencjalnych źródeł zagrożeń dla zrównoważonego rozwoju. Szczególnie należy wykluczyć lokalizacje obiektów i urządzeń wodochłonnych i tworzących silne strumienie emisji zanieczyszczeń wód, powietrza czy hałasu. Należy wykluczyć przedsięwzięcia, które są kolizyjne z położeniem w Obszarze Ochrony Krajobrazu „Pradolina Wieprza” oraz mogą degradować harmonijny krajobraz kulturowy gminy.

### **3.3 Ustalenia w zakresie intensywności zabudowy i wymagań standardów dla rozwoju głównych funkcji terenu**

Spełnienie wymagań w zakresie ładu przestrzennego, wiąże

się z przestrzeganiem standardów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Powinny one być ustalane w planach miejscowych lub w przepisach urbanistycznych, po rozpoznaniu uwarunkowań lokalnych i programu inwestorskiego. W niniejszym rozdziale określono wymagania dotyczące warunków zabudowy i elementów środowiska istotne w kształtowaniu zrównoważonego zagospodarowania, odniesione do głównych sfer i funkcji terenu. Ustalone wymagania dotyczące intensywności zabudowy należy uznać je za wskaźniki minimalne, z zastrzeżeniem możliwości ich weryfikacji, w dostosowaniu do wymogów przepisów szczególnych.

#### **- Wymagania dotyczące ład przestrzennego:**

##### **1) utrzymania tradycyjnego charakteru wsi:**

- a) w skali i wysokości zabudowy - optymalna wysokość parter z poddaszem użytkowym, *dopuszcza się dwie kondygnacje nadziemne*; w przypadku obiektów usługowych dopuszcza się *trzy* kondygnacje nadziemne. Nie ustala się parametrów wysokościowych dla obiektów produkcyjnych, przetwórstwa rolno- spożywczego, składowych, których maksymalna wysokość jest uzależniona od wymogów technologicznych. W planach miejscowych oraz w odniesieniu do istniejącej zabudowy (rozbudowywanej, adaptowanej) mogą być przyjęte wskaźniki większe niż wyżej określone, z zastrzeżeniem, że nie mogą stanowić negatywnej dominanty w krajobrazie,
- b) w układzie i rozplanowaniu ulic oraz placów miejskich ośrodka Firlej oraz w skali i gabarytach zabudowy małomiasteczkowej centrum miasta, w przywróceniu elementów historycznych w zabudowie, w proporcji budynków, w zachowaniu zwartości zabudowy i historycznych linii zabudowy, uzupełnieniu wyposażenia Firleja w obiekty użyteczności publicznej stanowiące atrybuty funkcji miejskich,
- c) w zachowaniu warunków konserwatorskich, dotyczących usytuowania budynku w stosunku do dróg publicznych,
- d) w formie i proporcji budynków mieszkalnych, usługowych, w szczególności związanych z obsługą turystyki i z rekreacją, w nawiązaniu do tradycji lokalnych, w tym w zakresie - małej architektury i wykończenia z użyciem drewna, (zdobnictwo, ganki),
- e) w pokryciu budynków dachami wielospadowymi, dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie *w szczególności* na obiektach produkcyjnych, składowych przetwórstwa rolno-spożywczego i innych,
- f) kształtowanie możliwie ujednocionej linii sytuowania zabudowy od strony dróg,
- g) kształtowanie możliwie ujednocionej linii i formy ogrodzeń poza liniami rozgraniczającymi dróg, z wykluczeniem przęseł z betonowych przęseł prefabrykowanych, od strony przestrzeni i dróg publicznych.

##### **2) intensywności zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) w zachowaniu optymalnych parametrów działek budowlanych, w zależności od rodzaju przeznaczenia, uwzględniając poniższe wielkości w przypadku podziałów geodezyjnych:
  - zabudowa zagrodowa – 0,20-0,25 ha; w szczególnych przypadkach min. 0,15

ha,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – min. 800 m<sup>2</sup> – na terenach skupionej (zwartej zabudowy), na pozostałym terenie budowlanym 1000m<sup>2</sup>,
- zabudowa letniskowa – min. 1 500 m<sup>2</sup>,
- zabudowa pensjonatowa – min. 2 500 m<sup>2</sup>,
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa - min. 1500 m<sup>2</sup>
- usługi oświaty - zabezpieczenie wskaźnika powierzchni terenu na 1 ucznia – min. 30 m<sup>2</sup>,
- dla pozostałych funkcji nie określa się minimalnej powierzchni; wydzielenie działek przeznaczonych na określone cele winno spełniać wymóg dobrego sąsiedztwa w lokalizacji projektowanych obiektów, obejmować powierzchnię wystarczającą dla zapewnienia standardów jakości środowiska na granicy działki i zapewniać spełnienie przepisów szczególnych.

b) w kształtowaniu optymalnego udziału powierzchni zabudowy, przy zabezpieczeniu następującego udziału powierzchni biologicznie czynnej:

- zabudowa zagrodowa min. 30%, zabudowa agroturystyczna – 40%,
- zabudowa jednorodzinna min. 40%, w historycznym centrum min. 20%,
- zabudowa letniskowa min. 70%,
- zabudowa pensjonatowa min. 50%, usługi komercyjne, (w tym zabudowa mieszkaniowo-usługowa) – min. 30%,
- usługi publiczne (z wyjątkiem usług oświaty i wychowania i sportu)-min. 30%.
- usługi oświaty i wychowania – min. 40%,
- działalność produkcyjno-usługowa – min. 10%,
- działalność obsługi komunikacji – min. 20%.

### **3) Zalecenia do ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego**

- ograniczać rozpraszanie zabudowy,
- kształtować zabudowę w oparciu o tradycyjne wzorce zagrody wiejskiej, przy jednoczesnym zachowaniu walorów etnograficznych i układu wsi, wykluczyć stosowanie sidingu do wykładania elewacji,
- preferować rozwój budownictwa letniskowego w zwartych układach osadniczych, na zasadach uzupełniania istniejącej zabudowy oraz przekształcania istniejącej zabudowy zagrodowej na zabudowę letniskową,
- preferować rozwój agroturystyki, poprawić dostępność szlaków turystycznych oraz ścieżek przyrodniczych poprzez budowę parkingów,
- zachować kluczowe elementy ekspozycji krajobrazowej tj. punkty widokowe, ciągi i panoramy widokowe, wymagające ochrony przed zabudową i zalesieniem ze względu na szczególne walory krajobrazowe,
- chronić przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania m.in. przed zalesieniem) enklawy rolnicze o wyjątkowo cennych

krajobrazowo mozaice pól, roślinność kserotermiczną, polany śródleśne, ziołorośla itp.,

- przeznaczenie słabych gleb rolniczych, w miarę wyłączenia z produkcji rolnej do zalesienia,
  - nie stosować zalesień w przypadku kolizji z ochroną fitocenoz, ochroną gatunków oraz walorów krajobrazowych,
  - chronić obszary na styku pól uprawnych i obszarów leśnych lub łąkowych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania tych ekosystemów i niezbędnej łączności między nimi,
  - pozostawienia przerw w długich ciągach zabudowy dla zapewnienia kontaktu między kompleksami pól uprawnych.
- **Wymagania ochrony strefy brzegowej lasów i ich warunków siedliskowych, poprzez ustalenie warunków zagospodarowania:**
    - a. w ekotonach o szerokości do 30,0 m od *granicy (konturu)* lasu:
      - zakaz lokalizacji obiektów wielkokubaturowych (dopuszcza się obiekty o gabarytach określonych w planie miejscowym),
      - zakaz lokalizacji obiektów i przedsięwzięć destabilizujących stosunki wodne obszarów leśnych,
    - b. *lokalizacja pozostałych obiektów budowlanych w minimalnej odległości od lasu określonej w przepisach odrębnych.*

### 3.4 Obszary zmian w strukturze przyrodniczo-przestrzennej

Pomimo, że struktura użytkowania ziemi w gminie jest zgodna z naturalnymi predyspozycjami terenu, istnieje potrzeba modyfikacji struktury ekologicznej, zarówno pod względem zasięgu układów naturalnych, jak i utrzymywanych przez człowieka. Zmiany winny zmierzać w kierunku podniesienia ogólnej stabilności krajobrazu przez zwiększenie udziału terenów leśnych i zadrzewionych, zwiększenia produktywności ekosystemów oraz przyrodniczego wzbogacenia środowiska. Ze względu na potrzeby właścicieli gruntów, jak i uzasadnienie przyrodnicze, przewiduje się zmiany w strukturze przyrodniczo-przestrzennej poprzez: zalesienia, fitomelioracje, rozwój małej retencji, a także nadania pewnym enklawom leśnym statusu lasów wodochronnych i glebochronnych.

#### 1) Zalesienia

Na terenie gminy Firlej, z uwagi na stosunkowo niskie wartości bonitacyjne gleb możliwości zalesień są znaczące. Tym ważniejsze jest wskazanie pod zalesienie miejsc i terenów, gdzie utrzymywanie gruntów ornych jest mało efektywne oraz terenów, które mają istotne znaczenie na poprawę kondycji przyrodniczej i równowagi środowiska. Do zalesień wytypowane zostały najczęściej tereny sąsiadujące bezpośrednio z istniejącymi lasami, grunty trudno dostępne do uprawy, grunty marginalne, zdegradowane i wskazywane przez użytkowników oraz tereny zagrożone zjawiskiem erozji. W propozycji zalesień uwzględniano także rozdrobnienie własnościowe (wąskie działki rolne utrudniające

uprawę), w aspekcie poprawy struktury rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Ze względu na ukształtowanie terenu, zalesianie powinno być łączone z działaniami fitomelioracyjnymi.

W zależności od lokalnych uwarunkowań, zalesieniom przypisuje się funkcje:

- \* produkcyjne, zwiększanie powierzchni leśnych, większej ich zwartości i ciągłości przestrzennej,
- \* stabilizujące funkcjonowanie systemu ekologicznego,
- \* fizjocenotyczne, wspomagające zachowanie różnorodności biologicznej na poziomie krajobrazowym, ekosystemowym i gatunkowym,
- \* fizjotaktyczne (ochronne), głównie w aspekcie zapobiegania marginalizacji gruntów rolnych i porolnych.

Istotnym zadaniem wyznaczonych obszarów pod zalesienie jest określenie potencjalnych możliwości powiększenia zasobów leśnych oraz kierunków kształtowania granicy rolno-leśnej. Jednak ze względów przyrodniczych i krajobrazowych generalnie nie wyrównywano linii brzegowej lasu. Równorzędnie potraktowano uwarunkowania wynikające z przestrzennego rozmieszczenia istniejących lasów oraz z oceny potrzeb w zakresie wzmocnienia struktury ekologicznej gminy.

Na obszarach zagrożonych silną erozją wskazano potrzebę nadania pewnym enklawom leśnym statusu lasów glebochronnych, oznaczonych na rysunku studium.

Kierując się wymogami ochrony różnorodności biologicznej środowiska i krajobrazu, z zalesień wyłącza się doliny, stanowiska roślin ciepłolubnych i muraw kserotermicznych. Uwzględnia się ponadto, ograniczenia dot. warunków zalesienia, wynikające z zasad rozwoju energetyki (strefy ochronne od linii elektroenergetycznych i gazociągów). Zalesianie gruntów porolnych powinno odbywać się pod nadzorem służb leśnych w celu zapewnienia maksymalnej przydatności nasadzeń.

## **2) Zadrzewienia, fitomelioracje**

Ze względu na występujące na znacznym obszarze gminy Firlej zagrożenia uciążliwościami odkomunikacyjnym – kształtowanie zadrzewień, zieleni izolacyjnej i osłonowej należą do ważnych zadań w zagospodarowaniu przestrzennym. Kształtowanie zieleni, fitomelioracje to kompleks działań mających na celu poprawę warunków agrotechnicznych, aerosanitarnych i klimatu akustycznego przy pomocy pasów zadrzewień i zakrzewień, zimozielonych, odpornych na oddziaływanie zanieczyszczeń. *Zadrzewienia i zakrzewienia* to także pojedyncze drzewa i krzewy lub ich skupiska, nie stanowiące zbiorowisk leśnych. W odróżnieniu od lasów nie stanowią odrębnych ekosystemów, ponieważ są pod dominacją czynników zewnętrznych. Zakładane są w różnych układach przestrzennych, głównie wzdłuż dróg urządzonych i polnych. Stanowiąc będą istotny czynnik poprawy warunków agroklimatycznych i obniżenia podatności deflacyjnej gruntów ornych. Do tego typu zabiegów wskazuje się obszar całej

gminy, zwłaszcza tereny położone wzdłuż drogi krajowej, projektowanej drogi ekspresowej S 19, a także przy innych drogach publicznych o znaczącym ruchu transportowym i komunikacyjnym.

Z kolei *darń* jest pożądana w strefach łączenia pola ornego z łąkami i terenami leśnymi oraz ze wszystkimi formami zadrzewień i zakrzewień jako pas przejściowy (buforowy). Zadarnienia mają za zadanie poprawić stabilność geodynamiczną stref krawędziowych i zboczy dolin, stabilizować grunt przed wpływami powierzchniowymi. Na rysunku studium oznaczono występujące w strefie krawędziowej doliny – obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Należy chronić przed zaorywaniem łąki i murawy w dnach dolin i obniżeniach oraz w strefach ekotonalnych: polno-łąkowych, polno-leśnych.

Szczególne znaczenie będą miały także różne formy zadrzewień, kształtowanie zieleni pasmowej na ciągach i kierunkach powiązań ekologicznych wskazanych na rysunku studium; ułatwiających m.in. warunki przemieszczania się zwierząt w krajobrazie rolniczym.

### **3) Gospodarka wodna**

Zgodnie z założeniami strategii zrównoważonego rozwoju, w gminie Firlej działania w zakresie rozbudowy infrastruktury ochrony środowiska powinny służyć ochronie hydrosfery, tj. poprawie czystości wód, ochronie zasobów wodnych oraz wprowadzeniu zasad zrównoważonej gospodarki wodnej. W ogólnej ocenie stan jakości wód podziemnych przedstawia się dość korzystnie. Znacznie gorsza sytuacja występuje w stanie czystości wód powierzchniowych. Jest to uzasadnione występowaniem zjawisk, które mogą świadczyć o zakłóceniu równowagi środowiska wodnego. Obecnie, największym źródłem zanieczyszczeń jest częste nie respektowanie reżimu gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych (szambach), największym źródłem zanieczyszczeń pochodzenia rolniczego są niewłaściwie składowane odchody zwierzęce (niewiele gospodarstw ma zbiorniki na gnojówkę i gnojowice), zawierające więcej miogenów niż ścieki komunalne. Również istotne zagrożenia dla jakości wód stanowią dzikie składowiska odpadów, stacje paliw, czy też składowanie środków chemicznych i nawozów. Problemem są również niekontrolowane zrzuty surowych ścieków bytowo- gospodarczych, czemu można zapobiec poprzez stworzenie aktualnego spisu zbiorników bezodpływowych znajdujących się w obszarze gminy, z ich pełną charakterystyką i warunkami eksploatacji.

*Ochrona czystości wód jest priorytetowym zadaniem polityki ekologicznej gminy, ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, a przede wszystkim ze względów ekonomicznych; rosną wymagania rekreantów i turystów, dotyczące stanu czystości jezior i wód rzeki Wieprz, przy jednoczesnym wzroście podatności tych wód na degradację. Brak poprawy jakości tych wód powierzchniowych może być istotnym czynnikiem stagnacji a nawet regresu funkcji turystyczno-rekreacyjnych w gminie Firlej.* Obecnie, stan jakości wód został określony w punktach pomiarowo- kontrolnych; dla rzeki Wieprz i rzeki

Tyśmienicy odpowiadają klasie IV czystości, dla jeziora Firlej klasie II czystości, zaś dla jeziora Kunów III klasie czystości.

Z innych niepokojących procesów odnotowuje się zmniejszanie się przepływów rzek, czy też obniżanie się poziomu wód jeziora Firlej i wód gruntowych. Oznacza to konieczność poprawy bilansu wodnego, większego zasilania zasobów wód powierzchniowych i podziemnych. Na terenie gminy mimo znaczącej powierzchni lustra wody, brak jest obiektów i urządzeń służących do piętrzenia wody. Konieczne jest ukierunkowanie się na ochronę i renaturalizację ekosystemów wodnych.

Dla tego celu, w studium ustala się:

- ochronę wszystkich istniejących na obszarze gminy drobnych zbiorników wód stojących (największe z nich to liczne starorzecza w dolinie Wieprza, niewielkie zanikające zbiorniki śródwydmowe, torfianki), terenów wód płynących i stojących, zapobieganie niekorzystnym zmianom poziomów zwierciadła wody,
- zwiększenia retencji wodnej w dolinach mniejszych rzek płynących na obszarze gminy, przez odtworzenie i rozbudowę stawów, w tym zwłaszcza w dolinie Czerwonki,
- eliminację i ograniczanie zanieczyszczenia wód, w szczególności zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi dla środowiska wodnego, przez rozbudowę systemu kanalizacji oraz przez tworzenie biologicznych barier ochronnych wzdłuż koryt i dolin rzek,
- odbudowę zbliżonego do naturalnego systemu krążenia wody, zmniejszenie tempa odpływu wód z obszaru gminy poprzez budowę i odbudowę przetamowań i niewielkich podpiętrzeń na drobnych ciekach,
- ochronę źródeł rzek i cieków wodnych oraz istniejących źródeł i naturalnych wysięków; oczyszczenie czaszy źródeł, z zapewnieniem naturalnych buforów ochronnych,
- *dopuszcza się regulację koryt rzek i prowadzenie prac konserwatorskich na rzekach służących działaniom przeciwpowodziowym, z uwzględnieniem przepisów szczególnych,*
- *zabrania się na gruntach przyległych do działek Skarbu Państwa, stanowiących rzekę, zabudowy w odległości 4 m oraz zalesiania i zadrzewiania w odległości 3m od granicy tych działek,*
- ochronę lasów i zadrzewień łęgowych o znaczeniu wodochronnym, ochronę terenów podmokłych.

Wymagana jest również dbałość o właściwy stan urządzeń melioracyjnych (rowów, przepustów, drenów i innych tego typu urządzeń).

*Dopuszcza się odbudowę, modernizację lub wykonanie nowych urządzeń melioracji wodnych, w szczególności na wniosek zainteresowanych osób.*

*Dopuszcza się zmiany zagospodarowania kolidujące z siecią drenarską, z zachowaniem przepisów szczególnych. Zabrania się niszczenia urządzeń wodnych.*

Podkreślenia wymaga zasadność proponowanego ustanowienia statusu lasów

wodochronnych, na terenach oznaczonych na rysunku studium.

Spośród czynników racjonalizujących gospodarowanie wodą główne znaczenie przypisuje się działaniom naprawczym w zakresie jakości zasobów wodnych. Poprawa jakości wód powierzchniowych w warunkach zróżnicowanych układów osadniczych, wymaga zindywidualizowanego podejścia do gospodarki ściekowej w gminie. Tereny o zwartej zabudowie przeznacza się do objęcia kanalizacją sanitarną. Natomiast na terenach o zabudowie rozproszonej powinny być preferowane małe oczyszczalnie przydomowe, z wyłączeniem obszaru ochrony źródłiskowej rzeki Czerwonki. W sytuacji bardzo zaawansowanego procesu zwodociągowania wsi, szczególnie ważne jest zabezpieczenie studni przydomowych przed zanieczyszczeniem. Wskazane jest również upowszechnianie rolnictwa biodynamicznego, zużywającego mniej środków chemicznych, z korzyścią dla stanu sanitarnego wód podziemnych. Obecnie stopień ochrony wód przed zanieczyszczeniem jest minimalny.

#### **4. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

*Obowiązek sporządzenia analizy, w celu określenia terenów przeznaczonych w gminie pod zabudowę wynika z ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2021 poz. 485 z późn. zm.), którą zmieniono art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Bilans jest sporządzany w celu ustalenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Procedowanie projektu Studium lub jego zmiana oraz ocena aktualności Studium i planów miejscowych powinna bazować na przeprowadzonych analizach, w tym na wynikach bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.*

##### **STAN ISTNIEJĄCY**

*Według danych statystycznych całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Firlej w 2020 roku wynosiły 2079 nieruchomości, a całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań wynosiła 195 640 m<sup>2</sup>.*

*Z danych statystycznych wynika, że przeciętna powierzchnia mieszkania w gminie Firlej wynosi 88,1 m<sup>2</sup>, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wynosi 33,5 m<sup>2</sup>, przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu wynosi 3,87 a przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wynosi 2,63, natomiast przeciętna liczba osób na 1 izbę wynosi 0,68.*

##### **MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ**

*Liczba mieszkańców w roku 2020 w gminie Firlej wynosiła 5840 osób. Średnia powierzchnia mieszkania na jedną osobę w gminie wynosi około 33,5 m<sup>2</sup> co jest wartością większą niż średnia krajowa, która wynosi około 29,2 m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia mieszkania na osobę w gminie Firlej, jak i w całej Polsce jest wskaźnikiem stosunkowo małym w porównaniu do standardów mieszkaniowych w Europie. Przykładem są Niemcy gdzie na jedną osobę przypada obecnie około 52 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, co jest wskaźnikiem niemalże 2 razy większym.*

*Wprowadzane regulacje prawne mają na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w powiązaniu z racjonalnym wyznaczeniem terenów budowlanych, dostosowanym do uwarunkowań demograficznych, ekonomicznych i stopnia rozwoju infrastruktury technicznej. Również dane z ostatnich lat wskazują na wzrost powierzchni*

mieszkaniowej przypadającej na jednego mieszkańca Polski.

W związku z powyższym należy przyjąć, że standard mieszkania w gminie Firlej będzie nawiązywał do standardów europejskich, co wiąże się ze zwiększeniem powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę.

Biorąc pod uwagę prognozy demograficzne należy przyjąć, że liczba mieszkańców do 2050 roku zwiększy się do ok. 7000 osób czyli o ok. 1200 osób.

Uwzględniając powyższe aspekty, wzrost zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie będzie wynikał z dwóch czynników: poprawy standardów mieszkaniowych oraz wzrostu liczby mieszkańców gminy.

**Tab. 1. Maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię zabudowy mieszkaniowej**

<b>Rok</b>	<b>Liczba ludności</b>	<b>Wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania/osobę (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię mieszkaniową (pow. użytkowa w m<sup>2</sup>)</b>
<b>2020</b>	<b>5840</b>	<b>55</b>	<b>321 200</b>
<b>2050</b>	<b>1200 (wzrost liczby ludności)</b>	<b>55</b>	<b>66 000</b>
<b>Suma</b>			<b>387 200</b>

Przyjmując średnią powierzchnię mieszkaniową na jednego mieszkańca w wysokości 55 m<sup>2</sup> przy 7000 mieszkańcach gminy w 2050 r. należy zapewnić 387 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej z czego:

- 195 640 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej stanowić będzie istniejąca powierzchnia;
- 125 560 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej stanowić będzie nowa powierzchnia wynikająca z poprawy standardu mieszkaniowego;
- 66 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej stanowić będzie nowa powierzchnia wynikająca ze wzrostu liczby mieszkańców.

Przeprowadzone prognozy wiążą się z dużą niepewnością procesów rozwojowych. Na zmiany zarówno liczby ludności jak i wskaźników dotyczących standardów mieszkaniowych wpływ może mieć wiele nieuwzględnionych dotychczas czynników.

Mając to na uwadze, zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwiększa się prognozowane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową na najbliższe 30 lat o 30 % (116 160 m<sup>2</sup>) - do wielkości 503 360 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej w tym: 195 640 m<sup>2</sup> p.u. zabudowy mieszkaniowej istniejącej, 307 720 m<sup>2</sup> nowej p.u. zabudowy mieszkaniowej.

**Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej do 2050 r. wyniesie 307 720 m<sup>2</sup>.**

W celu określenia liczby mieszkań oraz powierzchni terenu zabudowy mieszkaniowej przyjmuje się następujące standardy:

Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie - 3,0;

Średnia powierzchnia mieszkania na jedną osobę - 55 m<sup>2</sup>

Średnia wielkość działki budowlanej -2500 m<sup>2</sup>.

Parametry te są parametrami uśrednionymi, uwzględniającymi zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową.

**Tab. 2 Standardy i parametry w zabudowie mieszkaniowej**

<i>Rok</i>	<i>Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie</i>	<i>Średnia powierzchnia mieszkania na jedną osobę w m<sup>2</sup></i>	<i>Średnia wielkość działki budowlanej w m<sup>2</sup></i>	<i>Maksymalne zapotrzebowanie na nową powierzchnię mieszk. (pow. użytkowa w m<sup>2</sup>)</i>	<i>Powierzchnia użytkowa jednego mieszkania (B x C)</i>
<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>
<b>2050</b>	<b>3,0</b>	<b>55</b>	<b>2500</b>	<b>307 720</b>	<b>165</b>

Z powyższych danych tabelarycznych obliczona została ilość nowych mieszkań oraz powierzchnia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, niezbędna do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w gminie do 2050 r.

Ilość nowych mieszkań = E: F

$307\ 720 : 165 = 1865$  nowych mieszkań

Powierzchnia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej=

Ilość nowych mieszkań x D

$1865 \times 2500 = 4\ 662\ 500$  m<sup>2</sup> powierzchni nowych terenów zabudowy mieszkaniowej

#### **MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ I AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ**

Istniejąca powierzchnia użytkowa działalności gospodarczej wynosi 78 250 m<sup>2</sup> według danych UG i stanowi około 40 % powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej. Standardy urbanistyczne nie określają zapotrzebowania na nową zabudowę usługową i aktywności gospodarczej. Ilość powyższych terenów uzależniona jest od uwarunkowań lokalnych i kierunków rozwojowych gminy. Gmina Firlej jest gminą rolniczą, otaczającą ośrodek regionalny miasto Lubartów z bardzo dobrym dostępem do infrastruktury komunikacyjnej drogowej, umożliwiającej rozwój działalności gospodarczej, a uwarunkowania przyrodnicze umożliwiają rozwój turystyki i agroturystyki. Wyznaczenie zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji aktywności gospodarczej zostało wyznaczone proporcjonalnie w stosunku do stanu obecnego. Przyjmując wielkość 40 % w stosunku do nowej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej:

$307\ 720\ m^2 \times 40\ \% = 123\ 088\ m^2$  nowej powierzchni użytkowej zabudowy UP.

**Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową powierzchnię zabudowy usługowej i aktywności gospodarczej wynosi 123 088 m<sup>2</sup>.**

#### **BILANS TERENÓW NA PODSTAWIE OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ W ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ**

Gmina Firlej, w granicach administracyjnych, objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy oraz planem zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej-Kunów, których ustalenia określają przeznaczenie terenów wg funkcji. Plany miejscowe były kilkakrotnie zmieniane w zakresie pojedynczych działek oraz ustaleń regulujących zasady zagospodarowania

obszarów gminy. Dla ustalenia możliwości lokalizowania nowej zabudowy w obszarach zabudowy o różnych funkcjach przyjęto powierzchnie terenów wyznaczonych w planach miejscowych, w podziale obrębów geodezyjnych (przyjętych do sporządzenia niniejszego bilansu jako granice jednostek osadniczych gminy wg BDOT GUGiK), które pokazano na załączonym schemacie.



Zestawienie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi w gminie Firlej obejmuje:

**Tab. 3 Tereny zabudowy mieszkaniowej (w ha):**

L.p	Jedn. osadnicza	MR	MR, MN	MR, ML (50%)	MN	MN, ML (50%)	MW	ML (nie bilanso	MN, UC	Suma pow. w

								-wana)		ha
1	Baran Kolonia	30,97		17,15 8,57				1,24		39,54
2	Bykowszczyzna	12,44								12,44
3	Czerwonka Gozdów	24,27								24,27
4	Czerwonka Poleśna	3,74						2,11		3,74
5	Firlej	4,96		4,72 2,36	38,26 1	15,87 7,94	0,31	2,07	81,44	53,77
6	Kunów	22,26		7,37 3,68	4,34	37,73 18,87		22,17		49,15
7	Łukówiec	96,02								96,02
8	Majdan Sobolewski	28,46								28,46
9	Nowy Antonin	27,01			0,72			2		27,73
10	Pożarów	16,27		9,64 4,82						21,09
11	Przypisówka	54,33		4,38 2,19	7,24					63,76
12	Serock	71,60	5,20		6,33			7,74	28,57	111,7
13	Sobolew	22,93								22,93
14	Sobolew Kolonia	34,07			0,76					34,83
15	Stary Antonin	33,43			0,4					33,83
16	Suloszyn	27,49		16,44 8,22	0,39					36,1
17	Wola Skromowska	58,46			0,87					59,33
18	Wólka Mieczysławska	31,04						0,61		31,04
19	Wólka Rozwadowska	8,14		8,74 4,37						12,51
20	Zagrody Łukowieckie	30,88		19,55 9,78		2,08 1,04				41,7
	SUMA Pow. w ha	638,7 7	5,20	88 44	59,36	55,68 27,84	0,31	37,94	100,0 1	875,49 ha

**Tab. 4 Tereny przeznaczone na działalność gospodarczą (w ha):**

Lp	Jednostka osadnicza	Usługi publiczne UP	Usługi komercyjne UC; UT RL/UT	Obsługa rolnictwa RPU	Produkcja składy P	Suma pow. w ha
1	Baran Kolonia		1,27			1,27
2	Bykowszczyzna		1,24			1,24
3	Czerwonka Gozdów		0,24		2,57	2,81
4	Czerwonka Poleśna					
5	Firlej	6,75	29,45		6,03	42,23
6	Kunów		0,85			0,85
7	Łukówiec	1,83	0,61	2,07		4,51
8	Majdan Sobolewski					

9	Nowy Antonin	1,29	1,46			2,75
10	Pożarów	1,20				1,20
11	Przypisówka		1,83	12,50	21,73	36,06
12	Serock	0,43	4,25	1,70		6,38
13	Sobolew	2,34	0,24			2,58
14	Sobolew Kolonia	2,56				2,56
15	Stary Antonin					
16	Sułoszyn	1,42	0,27			1,69
17	Wola Skromowska	0,95	3,79			4,74
18	Wólka Mieczysławska	0,07	8,14			8,21
19	Wólka Rozwadowska		0,11			0,11
20	Zagrody Łukowieckie					
	Suma pow. w ha	18,8	53,75	16,27	30,33	119,19

**Tab. 5 Pozostałe tereny zabudowy - przeznaczone na infrastrukturę techniczną (w ha):**

Lp	Jednostka osadnicza	NO Urz. oczyszcz. ścieków	WZ Urz. zaopatr. w wodę	Suma pow. w ha
1	Baran Kolonia			
2	Bykowszczyzna			
3	Czerwonka Gozdów			
4	Czerwonka Poleśna			
5	Firlej			
6	Kunów			
7	Łukowiec			
8	Majdan Sobolewski			
9	Nowy Antonin			
10	Pożarów			
11	Przypisówka			
12	Serock	0,74	1,13	1,87
13	Sobolew			
14	Sobolew Kolonia			
15	Stary Antonin			
16	Sułoszyn			
17	Wola Skromowska			
18	Wólka Mieczysławska			
19	Wólka Rozwadowska			
20	Zagrody Łukowieckie			
	SUMA pow. w ha:	0,74	1,13	1,87

**Tab. 6 Zestawienie terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę: mieszkaniową, usługi i działalność gospodarczą i związaną z infrastrukturą techniczną (w ha):**

Lp.	Jednostka osadnicza	Tereny zabudowy mieszkaniowej	Tereny przeznaczone, pod usługi i na	Tereny przeznaczone na inf. techniczną
-----	---------------------	-------------------------------	--------------------------------------	--

			<i>działalność gospodarczą</i>	
1	<i>Baran Kolonia</i>	39,54	1,27	
2	<i>Bykowszczyzna</i>	12,44	1,24	
3	<i>Czerwonka Gozdów</i>	24,27	2,81	
4	<i>Czerwonka Poleśna</i>	3,74		
5	<i>Firlej</i>	53,77	42,23	
6	<i>Kunów</i>	49,15	0,85	
7	<i>Łukówiec</i>	96,02	4,51	
8	<i>Majdan Sobolewski</i>	28,46		
9	<i>Nowy Antonin</i>	27,73	2,75	
10	<i>Pożarów</i>	21,09	1,20	
11	<i>Przypisówka</i>	63,76	36,06	
12	<i>Serock</i>	111,7	6,38	1,87
13	<i>Sobolew</i>	22,93	2,58	
14	<i>Sobolew Kolonia</i>	34,83	2,56	
15	<i>Stary Antonin</i>	33,83		
16	<i>Suloszyn</i>	36,1	1,69	
17	<i>Wola Skromowska</i>	59,33	4,74	
18	<i>Wólka Mieczysławska</i>	31,04	8,21	
19	<i>Wólka Rozwadowska</i>	12,51	0,11	
20	<i>Zagrody Łukowieckie</i>	41,7		
<i>Suma powierzchni w ha</i>		875,49	119,19	1,87

*Łączna powierzchnia terenów mieszkaniowych wyznaczonych w planach miejscowych wynosi 8 754 900 m<sup>2</sup>.*

*Tereny wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę w całości obejmują obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej wraz z terenami wolnymi od zabudowy.*

*Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy porównać, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod nową zabudowę.*

*Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania (pokrycie planami w 100 % powierzchni gminy), oszacowano chłonność obszarów nowej zabudowy mieszkaniowej wynikającą z przeznaczenia ustalonego w planie miejscowym. W obliczeniu uwzględniono powierzchnię istniejących terenów mieszkaniowych wyliczoną na podstawie terenów zabudowy znajdującej się w Bazie Danych Obiektów Topograficznych GUGiK oraz danych Gminy – 440,65 ha.*

**Tab. 7 Powierzchnia terenów mieszkaniowych**

<i>Powierzchnia terenów mieszkaniowych wyznaczonych w MPZP w m<sup>2</sup></i>	<i>Powierzchnia terenów mieszkaniowych istniejących zgodnie z Bazą Danych Obiektów Topograficznych GUGiK oraz danymi Gminy</i>	<i>Powierzchnia nowych terenów mieszkaniowych w m<sup>2</sup> (A-B)</i>
<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
8 754 900	4 406 500	4 348 400

**Tab. 8 Chłonność terenów mieszkaniowych**

<i>Powierzchnia nowych terenów mieszkaniowych w m<sup>2</sup></i>	<i>Wielkość działki budowlanej w m<sup>2</sup></i>	<i>Ilość działek budowlanych A/B</i>	<i>Powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w m<sup>2</sup></i>	<i>Bilans powierzchni mieszkaniowej (pow. użytkowa w m<sup>2</sup>) CxD</i>
<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>
4 348 400	2500	1739	165	286 935

*Do obliczenia chłonności (lokalizacji nowej zabudowy) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej uwzględnione zostały te same współczynniki jak przy obliczaniu zapotrzebowania gminy na nowe tereny mieszkaniowe. Obliczoną powierzchnię nowych terenów mieszkaniowych podzielono przez uśrednioną wielkość działki budowlanej. Założono, że na jednej działce budowlanej o określonej powierzchni (średnia 2500 m<sup>2</sup>) lokalizowany będzie jeden budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub w zabudowie zagrodowej. Wynik końcowy jest iloczynem nowych działek budowlanych i powierzchni użytkowej jednego mieszkania. Powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej wynikająca z chłonności w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi 286 935 m<sup>2</sup>. Taka sama zasada została przyjęta do obliczenia powierzchni nowych terenów zabudowy usług i aktywności gospodarczej.*

**Tab. 9 Powierzchnia terenów usług i aktywności gospodarczej**

<i>Powierzchnia terenów usług i aktywności gospodarczej wyznaczona w MPZP w m<sup>2</sup></i>	<i>Powierzchnia terenów usług i aktywności gospodarczej istniejąca w m<sup>2</sup></i>	<i>Powierzchnia nowych terenów usług i aktywności gospodarczej w m<sup>2</sup> (A-B)</i>
<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
1 191 900	953 520	238 380

*Do obliczenia chłonności położonych na terenie gminy obszarów pod zabudowę usług i aktywności gospodarczej, rozumianej jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażonej powierzchnią użytkową zabudowy przyjęto współczynnik intensywności zabudowy na poziomie 0,3, gdzie współczynnik intensywności zabudowy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.*

$$238\,380\text{ m}^2 \times 0,3 = 71\,514\text{ m}^2$$

*Aby uzyskać faktyczną powierzchnię użytkową zabudowy usług i aktywności gospodarczej należy wartość tą pomniejszyć o 30 %, wynika to z różnic w obliczaniu powierzchni całkowitej i powierzchni użytkowej.*

$$71\,514\text{ m}^2 \times 0,7 = 50\,059\text{ m}^2$$

*Powierzchnia użytkowa zabudowy usług i aktywności gospodarczej wynikająca z*

chłonności w miejscowym planie zagospodarowani przestrzennego oraz w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi 50 059 m<sup>2</sup>.

### **PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ**

Zgodnie z zapisami ust. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdy, maksymalne w skali gminy, zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy oraz przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu.

W wyniku opracowanych materiałów zapotrzebowanie na nową zabudowę według funkcji przedstawia poniższa tabela.

**Tab. 10 Zapotrzebowanie na nową zabudowę według funkcji**

	Zapotrzebowanie w gminie na powierzchnię użytkową nowej zabudowy w m <sup>2</sup>	Powierzchnia użytkowa nowej zabudowy na obszarach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w m <sup>2</sup>	Powierzchnia użytkowa nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w m <sup>2</sup>	Różnica A - B
	A	B		C
Pow. użytkowa zabudowy mieszkaniowej	307 720	286 935		20 785
Pow. użytkowa zabudowy usług i aktywności gospodarczej	91 784	50 059		41 725

Maksymalne w skali gminy, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową przekracza obliczoną p.u. wynikającą z chłonności w terenach o zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową, różnica wynosi 20 785 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy, tym samym obecnie wyznaczone tereny mieszkaniowe w MPZP nie w pełni zaspokoją potrzeby rozwojowe gminy szacowane na perspektywę 2050 roku.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wynosi 31,5 ha.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę usług i aktywności gospodarczej nie zaspokoii obliczona p.u. wynikająca z chłonności w terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Szacunkowa wartość potrzebnej powierzchni użytkowej wynosi 41 725 m<sup>2</sup>.

Przyjmując wartość intensywności zabudowy w analizowanej funkcji na poziomie 0,3, w celu obliczenia powierzchni terenu należy p.u. zwielokrotnić ok. 3,33 razy.

$$41\,725 \times 3,33 = 138\,944 \text{ m}^2$$

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy usług i aktywności gospodarczej wynosi **13,89 ha**.

**Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z zakresem wynikającym z projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej**

Projekt zmiany studium wprowadza zmiany wynikające z aktualizacji dokumentu z 2017 r. i obejmuje 16 obrębów geodezyjnych/ jednostek osadniczych z 20 obrębów geodezyjnych gminy, w podziale na funkcje zabudowy

**Tab. 11 Zestawienie terenów przeznaczonych w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę: mieszkaniową, usługi i działalność gospodarczą**

Lp	Jednostka osadnicza	RM	RM,MN	RM,ML (50%)	MN	MN,ML (50%)	U	U,P	Suma pow. w ha
1	Baran Kolonia	3,19		0,46					3,65
2	Bykowszczyzna	0,10							0,10
3	Czerwonka Gozdów		1,78						1,78
4	Czerwonka Poleśna	0,42		1,23					1,65
5	Firlej		0,04	1,14					1,18
6	Kunów					1,34			1,34
7	Łukowiec								
8	Majdan Sobolewski	0,26							0,26
9	Nowy Antonin	0,53							0,53
10	Pożarów								
11	Przypisówka	0,99	3,23		2,01			0,45	6,68
12	Serock	3,21	0,34		1,44				4,99
13	Sobolew	0,32	0,35						0,67
14	Sobolew Kolonia	1,27							1,27
15	Stary Antonin								
16	Sułoszyn	1,43			0,14	0,53			2,10
17	Wola Skromowska	2,00					0,16		2,16
18	Wólka Mieczysławska		1,92		0,05				1,97
19	Wólka Rozwadowska	0,18							0,18
20	Zagrody Łukowieckie								
	Suma pow. w ha	13,9	7,65	2,83	3,64	1,87	0,16	0,45	30,51
						<b>29,89</b>		<b>0,61</b>	
						<b>ha</b>		<b>ha</b>	

Wyznaczona w studium nowa zabudowa (29,89 ha oraz 0,61 ha), nie przekracza potrzeb wynikających z bilansowania i jest lokalizowana na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych. Stanowiąc będące kontynuacją obszarów zurbanizowanych, w których struktura przestrzenna, ciągi komunikacyjne i wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej oraz społecznej, nie będą wymagać nowych istotnych inwestycji infrastrukturalnych.

#### **IV. KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA**

## PRZESTRZENNEGO

### 1. ROZWÓJ I KSZTAŁTOWANIE OSADNICTWA

#### *Determinanty przekształceń i rozwoju osadnictwa*

Głównymi determinantami rozwoju przestrzennego gminy i kierunków przekształceń jej osadnictwa, pozostaną warunki przyrodnicze (położenie w dolinie rzek – Wieprza, Wieprzyska, Tyśmienicy, Czerwonki) i mniejszych cieków, pokrycie znacznych jej części terenami leśnymi, w tym dużym kompleksem Lasów Państwowych oraz wodami jezior Firlej, Kunów i mniejszych zbiorników, łąki, pastwiska, a także mała powierzchnia gleb o dużej wartości produkcyjnej, które wykluczają lub ograniczają możliwość sytuowania zabudowy na wymienionych obszarach.

Z drugiej zaś strony, te właśnie czynniki w toku historycznego rozwoju przyczyniły się do ukształtowania sieci osadniczej, zharmonizowanej ze środowiskiem przyrodniczym i czerpiącej z jego zasobów.

Poza dynamicznie i chaotycznie powstałymi terenami na pobrzeżach jezior – zespołami zabudowy letniskowej na niewielkich działkach, pozbawionymi właściwej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz ośrodkami wypoczynkowymi i cmentarzem (starym), sytuowanymi w bezpośredniej bliskości brzegu jeziora Firlej, a także zabudową wsi Wola Skromowska i Serock, powstałą w części w dolinach rzecznych zagrożonych powodzią - na obszarze gminy właściwie nie występują tereny wymagające restrukturyzacji i rehabilitacji.

Nowym czynnikiem rozwojowym, który znacząco wpłynie na układ przestrzenny, funkcjonalny i osadnictwo gminy, stanie się projektowana droga ekspresowa S 19; jej trasę wraz z węzłami, skrzyżowaniami różno poziomowymi, mostami, a także drogami dojazdowymi - serwisowymi, obsługującymi tereny położone w jej sąsiedztwie, zbiornikami retencyjno infiltracyjnymi oraz miejscami obsługi podróżnych (Antonin, Bykowszczyzna) - uwzględniono na rysunku studium.

Projektowana trasa drogi ekspresowej przecina gminę na całej jej długości - po nowym przebiegu, na wschód od istniejącej drogi krajowej nr 19, omija zabudowę ośrodka gminnego Firlej i od węzła „Firlej” do węzła „*Kock Południe*” biegnie po śladzie drogi krajowej. Od węzła „*Kock Południe*” do północnej granicy gminy jest zrealizowana jako obwodnica Kocka i Woli Skromowskiej.

Wpływ tego przedsięwzięcia na układ przestrzenny gminy obrazuje, realizowana w północnej części gminy obwodnica Kocka i Woli Skromowskiej, przecina ona ukształtowane wzdłuż istniejącej drogi krajowej nr 19 tereny budowlane wsi Wola Skromowska i Bykowszczyzna. Obszar wsi Wola Skromowska, zamknięty między *odcinkiem drogi oznaczonej na rysunku studium symbolem KR19/KD-W(G)*, obwodnicą, korytem rzeki Wieprz ze zwartą zabudową i usługami publicznymi (OSP, NZOZ, szkoła, boiska sportowe) oraz uprawami polowymi - znalazł się w zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej - hałasu odkomunikacyjnego i zanieczyszczeń powietrza. Obniżony w stosunku do korony drogi ekspresowej stał się obszarem niekorzystnym dla rozwoju osadnictwa

ze względów sanitarnych i aeroklimatycznych. Odcinek dawnej drogi krajowej nr 19, zastąpiony obwodnicą w ciągu drogi ekspresowej S19, stosownie do przepisów odrębnych *stał się* drogą gminną. *Na podstawie uchwał Nr X/52/15 Rady Gminy Firlej z dnia 11 sierpnia 2015r. oraz Rady Miejskiej w Kocku Nr XXI/138/2016 z dnia 30 września 2016r. w sprawie pozbawienia ww. drogi kategorii drogi gminnej celem zaliczenia do kategorii drogi wojewódzkiej, podjęto dalsze czynności zmierzające do uregulowania stanu prawnego, nieruchomości drogowej.* Usytuowana przy nim zabudowa zyska łatwiejszy dostęp poprzez bezpośrednie zjazdy z posesji. Ze względów sanitarnych obszar ten, winien podlegać przekształceniom funkcjonalnym. Celowe staje się sukcesywne przekształcanie terenów mieszkalnictwa w jego obrębie na funkcje usługowe oraz zagospodarowanie terenów rolnych wydzielonych obwodnicą na funkcje przedsiębiorczości (teren rozwojowy usługowo-produkcyjny).

Tereny zabudowy wsi Wola Skromowska „przecięte” obwodnicą będą miały różny status – położone po jej wschodniej stronie, poza zasięgiem oddziaływania drogi ekspresowej, wskazane są do adaptacji i koncentracji w ciągach wzdłuż dróg lokalnych, położone w pasie *zrealizowanej* inwestycji drogowej *uległy* likwidacji. Dla ich odtworzenia oraz budowy zespołu nowych siedlisk rolnych i zabudowy jednorodzinnej wyznacza się teren rozwojowy po zachodniej stronie istniejącej drogi krajowej nr 19. Teren ten, wydzielony jest drogami gminnymi, wymaga ustalenia zasad podziału geodezyjnego, obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej w opracowanym planie miejscowym.

Tereny budowlane wsi Wola Skromowska – ale dotyczy to także Serocka, położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wydzielone w dotychczas obowiązujących opracowaniach urbanistycznych (studium, plan), wskazane są do adaptacji z zastrzeżeniem, że wszelka działalność inwestycyjna w ich obrębie podlega przepisom ustawy Prawo wodne. Z uwagi na uwarunkowania lokalizację nowych siedlisk i zabudowy jednorodzinnej *dopuszcza się poza* obszarami *szczęólnego* zagrożenia powodzią *i zasięgiem hałasu komunikacyjnego na obwodnicy.*

Również zabudowa wsi Bykowszczyzna znalazła się częściowo w terenie zamkniętym obwodnicą i drogą krajową oraz w zasięgu negatywnego oddziaływania ruchu komunikacyjnego drogi S 19.

Wyznaczone tereny rozwojowe, położone są poza strefą emisji hałasu zakładanej dla prognozowanego na 2030 r. natężenia ruchu drogowego 2030 r., co umożliwi lokalizację budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi na zapleczu adaptowanych (wg obowiązującego planu) terenów budowlanych - w oddaleniu od drogi ekspresowej. Pozostałe tereny zabudowy zagrodowej położone w ciągu równoległym do doliny Wieprza i S 19 adaptuje się i wyznacza nowe - rozwojowe, jako ich kontynuację z uzupełnieniem o teren rozwojowy usług komercyjnych.

Planowana droga ekspresowa z obiektami inżynierskimi stanowić będzie znaczącą barierę rozwoju dla funkcji mieszkalnictwa i innych związanych ze stałym pobytom ludzi przez generowanie uciążliwości „odkomunikacyjnych”. Jednocześnie, może zaktywizować dalszy rozwój funkcji usługowych,

produkcyjnych, związanych z obsługą komunikacji i ruchu turystycznego. Znaczenie zyskają jednostki osadnicze (Zagrody Łukowieckie, Łukowiec, Przypisówka), położone przy drogach posiadających bezpośrednie włączenie do węzłów drogowych na drodze S 19, lub położone przy drogach równoległych do drogi ekspresowej, stanowiących alternatywną i niezależną od głównego układu drogowego obsługę komunikacyjną gminy i gmin sąsiednich.

Strefa „odkomunikacyjna drogi S 19” nieprzydatna dla rozwoju funkcji osadniczych i rolnictwa (za wyjątkiem upraw roślin przemysłowych, szkótek drzew i krzewów itp.) ze względu na bliskość i dostępność drogi o znaczeniu krajowym i międzynarodowym, powinna zostać przekształcona w „pasma wzmożonej aktywności gospodarczej”, z zastrzeżeniem zachowania przepisów szczególnych (wymogów technicznych i związanych z ochroną środowiska - określonych w rozdziale dotyczącym –kierunków rozwoju komunikacji).

### **Kierunki rozwoju terenów osadniczych**

Gmina Firlej od wielu lat jest już obszarem dużego zainteresowania inwestorów w zakresie lokalizacji funkcji obsługi komunikacji i turystyki, a także terenów rekreacji indywidualnej. Nowe przesłanki wynikające z projektowanej drogi ekspresowej S19, stwarzają potrzebę ustalenia docelowych zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jednostek funkcjonalnych oraz ustalenia dopuszczalnych ram rozwoju osadnictwa w obszarze gminy.

### ***Ośrodek gminny Firlej***

Przełożenie trasy drogi nr 19 o znaczeniu krajowym i międzynarodowym, przecinającej dotychczas obszar miejscowości Firlej między jeziorami Firlej i Kunów – na obrzeże terenów zainwestowanych, wpłynie korzystnie na rozwój przestrzenny ośrodka gminnego. Droga krajowa nr 19 zastąpiona obwodnicą stanie się drogą *wojewódzką*, obsługującą bezpośrednio zabudowę Firleja. Umożliwi to koncentrację zabudowy i strefowe zagospodarowanie oraz przyczyni się do ciągłości przestrzennej układu urbanistycznego miejscowości.

Historyczny układ urbanistyczny Firleja, którego centrum stanowi rynek z siecią ulic wychodzących prostopadle z jego naroży, z drobnoskalową zabudową, usługami publicznymi (kościół parafialny z plebanią, urząd gminy w wielofunkcyjnym budynku, NFOZ, urząd pocztowy, OSP, biblioteka, zespół szkół) oraz usługami komercyjnymi, stanowić będzie zaplecze usługowe terenów rekreacyjnych, powstałych nad jeziorami Firlej i Kunów. Winien on podlegać rewaloryzacji i rewitalizacji, w celu podniesienia walorów estetycznych i użytkowych zabudowy i przestrzeni publicznych – ulic, placów, otoczenia zespołu usług publicznych. Przy drodze krajowej istniały dotychczas głównie obiekty związane z obsługą ruchu komunikacyjnego – stacja paliw z usługami komercyjnymi, zakład naprawy pojazdów mechanicznych. Zgodnie z ustaleniami studium, zostaną one wzbogacone o obiekty usług publicznych

(projektowana strażnica OSP) i komercyjnych (usługi turystyczne, gastronomii, bytowe).

Studium adaptuje, położone poza historycznym centrum Firleja i zasięgiem oddziaływania ruchu odkomunikacyjnego projektowanej drogi S 19, tereny mieszkalno-usługowe oraz mieszkalnictwa (jednorodzinne, *zagrodowego* i letniskowego) istniejące i wyznaczone w planie miejscowym. Adaptuje również, istniejące w ich obrębie siedliska rolnicze, wskazując potrzebę przekształceń (ze względu na utrudniony dostęp do terenów polnych „odciętych obwodnicą”) na funkcje agroturystyki, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i usługowe – nieuciążliwe, wzbogacające program obsługi turystyki i rekreacji. Budowa drogi ekspresowej spowoduje m.in. likwidację fermy hodowlanej, jednocześnie ze względu na generowanie przez drogę S 19 uciążliwości – na wyznaczonych terenach mieszkalno-usługowych pozostających w ich zasięgu nie powinna powstawać zabudowa mieszkaniowa.

Strefa oddziaływania hałasu (prognozowana dla ruchu komunikacyjnego w 2030 r.) wyznacza zasięg terenów rozwojowych usług i drobnej przedsiębiorczości, których funkcjonowanie w obrębie zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej mogłoby być kolizyjne. W sąsiedztwie terenów mieszkalnictwa adaptuje się istniejące usługi komercyjne i zakłada powstawanie nowych, których uciążliwość nie wykroczy poza granice działki.

Koncentracja terenów i obiektów uciążliwych lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, usługowo-składowych i drobnej przedsiębiorczości w pasie wzdłuż drogi ekspresowej i w rejonie węzła „Firlej”, cmentarza (nowego) wraz z parkingiem, poza terenami zabudowy mieszkaniowej, w oddaleniu od terenów rekreacyjnych i posiadających walory przyrodnicze – jest korzystnym skutkiem trasowania drogi S 19 na północno-wschodnim obrzeżu ośrodka gminnego. Tereny te obsługiwane siecią dróg lokalnych (gminnych i powiatowych) będą posiadały dogodne włączenia do drogi ekspresowej w węzle „Firlej”. *Poza trasą drogi ekspresowej, w sąsiedztwie węzła „Firlej”, wyznacza się teren rolny oznaczony symbolem R/F/ na którym dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń fotowoltaiki wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW ze strefą ochronną. Jego kontynuacją są tereny rolne R/F/, wyznaczone na gruntach obrębu Serock.*

Trasa drogi ekspresowej wyznacza wraz z północnym pobrażem jeziora Firlej ramy rozwoju przestrzennego ośrodka, przesądzając o kierunku rozwojowym terenów mieszkalnictwa. Przyjętym w studium kierunkiem rozwojowym dla realizacji zabudowy mieszkaniowej i letniskowej Firleja jest obszar między istniejącą drogą krajową nr 19 a jeziorem Firlej. Stanowi on kontynuację istniejących i wyznaczonych w planie terenów zabudowy mieszkaniowej i letniskowej oraz sportowo- rekreacyjnych.

### ***Obrzeże jeziora Kunów***

Ze względu na dotychczasowy sposób zagospodarowania otoczenia jeziora Kunów (obudowa jego zachodniego i cz. północnego brzegu) oraz na uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe, teren rozwojowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej wyznaczony został w studium z

wyłączeniem strefy 100 m od brzegu jeziora. Sposób zagospodarowania, podziału na działki budowlane, obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej winien być określony w planie miejscowym.

Poza uwarunkowaniami studium dotyczącymi parametrów dróg i działki obowiązuje w zagospodarowaniu ww. terenu ekstensywny sposób zabudowy, zachowanie wglądów na jezioro Kunów, wydzielone działki winny mieć bezpośredni dostęp do obsługujących je dróg uwzględnionych na rysunku studium. Preferowany jest sposób kształtowania ciągów (zespołów) zabudowy prostopadle do brzegu jeziora.

Zespoły istniejącego i projektowanego mieszkalnictwa winny być izolowane od dróg ponadlokalnych (istniejącej krajowej i projektowanej ekspresowej z węzłem „Firlej”) oraz strefy przedsiębiorczości pasami zieleni izolacyjnej.

### ***Obrzeże jeziora Firlej***

Rozwój funkcji rekreacji i obsługi turystyki opartej o wody jeziora Firlej i otaczających je terenów leśnych nie jest związany z przyrostem terenów w jego najbliższym otoczeniu. Powstałe w ubiegłych dekadach w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora ośrodki wypoczynkowe i szkolno-wychowawcze różnych instytucji, Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji oraz ośrodek sportów wodnych stanowią główną bazę noclegową dla wypoczynku weekendowego i sezonowego. Ingerując swym zainwestowaniem w strefę brzegową jeziora oraz tereny leśne, w większości z substandardową zabudową, tereny te wraz z zespołami zabudowy letniskowej wymagają działań rehabilitacyjnych i rewitalizacyjnych. Wiążą się one przede wszystkim z modernizacją obiektów turystycznych, terenów sportowych, w szczególności w strefie przybrzeżnej. Podjęte przez gminę działania dotyczące brzegu jeziora poprzez budowę ścieżki rowerowej i bulwaru spacerowego, z obiektami małej architektury, zmierzają do uatrakcyjnienia i udostępnienia ogółowi wypoczywających i mieszkańcom gminy terenów częściowo zawłaszczonych przez jednostki władające ośrodkami i zabudową letniskową. Działania te, dotyczą również Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji, w którym zostaną zmodernizowane istniejące obiekty i zrealizowana baza usługowo-noclegowa, z terenami sportowo- rekreacyjnymi i amfiteatrem.

Ośrodek, pełniący swe funkcje głównie dla wypoczynku weekendowego, wymaga wyposażenia w obiekty sanitarne, zespoły parkingów (w rejonie starego cmentarza i przy drodze gminnej).

Sąsiadujący z nim zespół torfiarek zostanie zrehabilitowany i w części zagospodarowany na funkcje sportowo-rekreacyjne. Na tym obszarze nie przewiduje się sytuowania zabudowy, a zagospodarowanie winno uwzględniać ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami m.in. środków ropopochodnych i innych.

### ***Wieś Serock***

Ośrodkiem wspomagającym Firlej w zakresie mieszkalnictwa jednorodzinnego i zagrodowego stanie się Serock. Miejscowość ukształtowana historycznie jako wielodrożnica, u zbiegu dróg powiatowych i gminnych, położona

jest między doliną Wieprza i częściowo w dolinie, poza projektowaną drogą ekspresową S19. Posiada niezależną od drogi S 19, równoległą do niej obsługę komunikacyjną i będzie dobrze skomunikowana z ośrodkiem gminnym poprzez przejazdy różno poziomowe na drodze ekspresowej, w ciągu dróg gminnych i powiatowych. Studium zakłada ochronę historycznego układu drożnego wsi i adaptację terenów budowlanych, wyznaczonych w obowiązującym planie.

Tereny rozwojowe zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej wyznacza się poza zasięgiem negatywnego oddziaływania drogi ekspresowej i terenami szczególnego zagrożenia powodzią w dolinie Wieprza, na zapleczu istniejącej zabudowy, przy drogach wewnętrznych, wskazując na potrzebę opracowania planu miejscowego.

W studium adaptuje się istniejące usługi komercyjne i wyznacza nowe tereny rozwojowe *usług turystyki i usług komercyjnych (wielofunkcyjny ośrodek sportowo- rekreacyjny z bazą noclegową, cz. gastronomiczną i przeznaczoną dla odnowy biologicznej i rehabilitacji)*, ze względu na bliskość takich terenów w ośrodku gminnym i łatwą ich dostępność komunikacyjną. *Ośrodek może być przeznaczony do organizacji imprez okolicznościowych (np. dom weselny) lub na ośrodek konferencyjny.*

Ze względu na wzrost znaczenia drogi powiatowej nr 1539 L, łączącej m. Lubartów i ośrodek Firlej, zmodernizowanej i przebudowanej oraz jej przewidywaną funkcję - niezależnego, równoległego do S 19 powiązania międzygminnego, z przejazdem różno poziomowym w rejonie cmentarza, w rejonie ww. drogi przewiduje się tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, poza zasięgiem izofon od S19 i strefą ochronną istniejącej linii elektroenergetycznej WN 110 kV. Grunty wsi Serock oddzielone zostaną przestrzennie od wsi Serock przez projektowaną drogą ekspresową S19, mimo projektowanych przejazdów wielopoziomowych. Zasadne są zatem zamierzenia korekty granicy obrębu geodezyjnego Serock, w dostosowaniu do przebiegu S 19, z włączeniem tych gruntów do obszaru ośrodka gminnego. *Na obszarze poza trasą S19 wyznacza się 2 tereny rolne oznaczone symbolem R/F/ na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń fotowoltaiki wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW ze strefą ochronną oraz wyznacza teren lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej, oznaczony symbolem EF o mocy przekraczającej 500 kW ze strefą ochronną.*

### **Wsie Zagrody Łukowieckie i Łukówiec**

Korzystne warunki komunikacyjne - projektowane powiązanie obsługujących tereny budowlane wsi dróg gminnych, poprzez węzeł „Firlej”, z drogą ekspresową, położenie na obszarach o korzystnych warunkach fizjograficznych, poza doliną Wieprza i w oddaleniu od drogi ekspresowej – zdecydowały że również wsiom Zagrody Łukowieckie i Łukówiec przypisano rangę ośrodków wspomagających Firlej w zakresie mieszkalnictwa. Tereny budowlane, wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym w obu wsiach koncentrowały się wzdłuż drogi krajowej nr 19 i w strefie przykrawędziowej doliny Wieprza.

W studium zostały adaptowane, z zastrzeżeniem, że należy ograniczyć

zabudowę na terenach zagrożonych osuwiskami oraz zabudowę mieszkaniową przy drodze ekspresowej S 19, w zasięgu oddziaływania odkomunikacyjnego - a istniejącą zabudowę przekształcać na funkcje usługowe. Nowe obiekty budowlane, przeznaczone na stały pobyt ludzi, narażone na uciążliwości odkomunikacyjne – winny mieć zastosowane środki techniczne, chroniące przed ww. uciążliwościami ruchu drogowego, zgodnie z warunkami zarządcy drogi.

W celu ograniczenia utrudnień przy sytuowaniu zabudowy mieszkaniowej, wyznaczono tereny rozwojowe na zapleczu adaptowanych terenów budowlanych, zwiększających ich głębokość i umożliwiając zabudowę mieszkaniową poza strefą uciążliwości. Nowe tereny budowlane (rozwojowe zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej) wyznaczono w oparciu o projektowane drogi gminne i wewnętrzne, w układzie równoległym do S 19 i doliny Wieprza.

Są to obszary o niskiej wartości bonitacyjnej gleb. Wymagają opracowania planów miejscowych w celu ustalenia warunków zagospodarowania, podziału na działki budowlane i zasad obsługi infrastrukturalnej. Istniejąca, rozproszona zabudowa w dolinie Wieprza powstała poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią jest adaptowana, z możliwością uzupełniania o nowe obiekty i siedliska na terenach rolnych dopuszczonych do zabudowy.

W sąsiedztwie węzła „Firlej” (obręb Firlej), w bezpośrednim sąsiedztwie terenów wsi Zagrody Łukówieckie, wyznaczono teren rozwojowy produkcyjno-usługowy, w którym mogą być sytuowane obiekty przedsiębiorczości, w tym przedsięwzięcia znacząco oddziałujące na środowisko przyrodnicze. Zagospodarowanie tych obszarów, winno uwzględniać urządzenie zieleni izolacyjnej od strony terenów budowlanych. Studium adaptuje istniejące usługi publiczne, komercyjne i obsługi rolnictwa we wsi Łukowiec oraz tereny przedsiębiorczości i produkcji rolnej. Adaptuje się także, teren usług turystyki (zajazd) przy drodze ekspresowej, wyznaczony w obowiązującym planie, w zakresie nie kolidującym z budową MOP I – „Bykowszczyzna”, z zastrzeżeniem obsługi komunikacyjnej, określonej w ustaleniach kierunków rozwoju w cz. dotyczącej kierunków kształtowania układu komunikacyjnego – drogi krajowe.

### **Wieś Przypisówka**

Miejscowością o dużym potencjale rozwojowym pozostanie Przypisówka, ze względu na dogodne położenie przy drodze powiatowej, komunikującej ośrodek gminny Firlej i m. Lubartów, niezależnie od przebiegu trasy S 19, na obszarach poza doliną Wieprza i kompleksami leśnymi. Studium adaptuje wyznaczone w planie tereny budowlane po obu stronach ww. drogi wraz z usługami publicznymi (szkoła podstawowa, OSP) oraz komercyjnymi. *Do przekształceń i powiększenia wskazuje zlokalizowane przy drodze krajowej nr 19, między projektowaną S19 wyznaczone w dotychczas obowiązujących opracowaniach planistycznych tereny mieszkalno- usługowy i usługowy z obsługą komunikacji - jako strefę rozwoju przedsiębiorczości. W strefie tej mogą być sytuowane obiekty produkcyjno-składowe (składy, magazyny, bazy) w tym centrum logistyczne i rozmieszczone urządzenia wytwarzając energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 500 kW wraz ze strefą ochronną (farma*

*fotowoltaiczna), usługi komercyjne, w tym związane z obsługą ruchu turystycznego i komunikacji (stacja paliw) oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m<sup>2</sup>. Wyklucza się lokalizację funkcji mieszkaniowej, dopuszcza inne funkcje towarzyszące funkcji podstawowej – socjalno – administracyjne itp. Obiekty przeznaczone na pobyt ludzi winny być sytuowane poza zasięgiem prognozowanego oddziaływania ruchu komunikacyjnego na drodze S 19. Wyklucza się obsługę komunikacyjną strefy drogą S19 a do czasu jej budowy drogą krajową nr 19. Wskazane jest określenie możliwości obsługi komunikacyjnej terenu planowanego do zagospodarowania na funkcje przedsiębiorczości na etapie sporządzania aktualizacji koncepcji programowej, drogi ekspresowej S19. Obiekty generujące zwiększony ruch komunikacyjny (centrum logistyczne, wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, obiekty obsługi komunikacji), sytuowane w wyznaczonej strefie, winny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej ( po realizacji drogi ekspresowej S19 i zmianie kategorii zastąpionej nią odcinka drogi krajowej nr 19 na drogę wojewódzką) oraz na warunkach zarządcy drogi.*

*Uściślenie warunków zabudowy i zagospodarowania, segregacji funkcji, obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej w planie miejscowym, opracowanym dla obszaru całej strefy.*

Wyznacza się nowe tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej m.in. przy drogach gminnych i wewnętrznych, prostopadłych do doliny rzecznej i drogi ekspresowej.

W Przepisówce istnieją i są wyznaczone w planie w oddaleniu od zabudowy , doliny Wieprza i dużych kompleksów leśnych - obiekty produkcyjne i produkcyjno-usługowe (produkcji metalowej, zakładu budowy elektrowni biogazowych, budowy i sprzedaży urządzeń elektroenergetyki) oraz produkcji rolnej (fermy hodowlane). *Na jednym z nich oznaczonym symbolem RO,EF dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaiki wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100 kW ze strefą ochroną.* W ich sąsiedztwie, w studium wyznacza się tereny rozwojowe, przeznaczone na przemysł, składy, produkcję rolną. *Ponadto wyznacza się 2 tereny rolne oznaczone symbolem R/F/ na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW ze strefą ochronną (farmy fotowoltaiczne).*

*Wyznacza się teren rozwojowy obiektów produkcyjnych i usług komercyjnych.*

Grupa jednostek osadniczych położona na obszarach gminy o najwyższych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, poza zasięgiem negatywnego oddziaływania drogi ekspresowej S 19, obsługiwanych przez drogi lokalne, została zakwalifikowana jako wsie letniskowe, których głównym czynnikiem rozwojowym poza rolnictwem pozostanie turystyka i rekreacja. Zaliczają się do nich:

- **Wólka Rozwadowska**; położona w sąsiedztwie terenu objętego ochroną siedliskową - Natura 2000 Dolny Wieprz PLH 060051 i w sąsiedztwie terenów leśnych.
  - Adaptuje się tereny budowlane wyznaczone w planie (zabudowy

letniskowej i zagrodowej), wzdłuż dróg gminnych równoległych do doliny Wieprza.

- Zakłada się wyznaczenie terenów rozwojowych zabudowy letniskowej i jedno-rodzinnej wzdłuż ww. dróg, jako kontynuację wyznaczonych terenów budowlanych. Tereny te stanowią również rezerwę dla odtwarzania zabudowy likwidowanej w związku z budową S 19.
- *Adaptacja terenu usług turystycznych „Firlejowe sioło” z zajazdem, karczmą, obiektami i terenami rekreacyjnymi w zespole translokowanych obiektów tradycyjnej architektury regionalnej – w toku zagospodarowania – które stanowi cenny przykład wykorzystania walorów położenia (przy drodze ekspresowej) i wzbogacenia oferty turystycznej gminy, nakierowanej głównie na turystów zmotoryzowanych.* Stanowi uzupełnienie programu projektowanego w sąsiedztwie MOP –u I w Antoninie oraz wyznaczonego w planie terenu usług komercyjnych i usług turystyki. Przekształcenia zespołu dotyczą zmiany zasad obsługi komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami obejmującymi kierunki kształtowania układu komunikacyjnego – drogi krajowe.
- *Ponadto wyznacza się teren rolny oznaczony symbolem R/F/ na którym dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW ze strefą ochronną (farmy fotowoltaiczne).*
- **Pożarów;**
  - Adaptacja zespołów zabudowy zagrodowej wielodrożnicowej wsi oraz zespołów zabudowy letniskowej, wyznaczonych w planie położonych między doliną rzeki Wieprz. Tyśmienicy i Wietrzyska.
  - Adaptuje się rozproszoną zabudowę zagrodową położoną poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, ze wskazaniem przekształcenia na zabudowę letniskową lub agroturystykę.
  - Wyznacza się tereny rozwojowe zabudowy letniskowej w powiązaniu z istniejącą zabudową.
- **Sułozyn;**
  - Adaptacja wielodrożnicowego układu zespołu zabudowy zagrodowej wsi, skoncentrowanej wokół usług publicznych i komercyjnych oraz ciągu zabudowy zagrodowej przy drodze gminnej, równoległej do doliny Wieprza, wyznaczonych w planie.
  - Wyznacza się tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej i letniskowej *oraz jednorodzinnej* wzdłuż ww. drogi, po śladzie której jest planowany szlak

rowerowy.

- **Kunów**;

- Adaptacja terenów zabudowy jednorodzinnej i letniskowej oraz zagrodowej i letniskowej, istniejących i wyznaczonych w planie.
- Adaptacja terenów zabudowy letniskowej, istniejącej i wyznaczonej w planie.
- Wyznacza się tereny rozwojowe zabudowy jednorodzinnej i letniskowej, uwzględniając ograniczenia wynikające z warunków ochrony przyrodniczej – stumetrową strefę od brzegu jeziora i rzeki Czerwonki wolną od zabudowy, ochronę terenów leśnych i podmokłych - stanowiące kontynuację ciągów zabudowy.
- **Baran**; wieś na obrzeżu kompleksu Lasów Państwowych, położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, między terenami łąk w dolinie Czerwonki i otaczającymi je terenami leśnymi:

- Adaptacja terenów zabudowy letniskowej i zagrodowej oraz jednorodzinnej i letniskowej, wyznaczonych w planie przy drodze powiatowej i gminnej.
- Tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej i letniskowej oraz zagrodowej w niewielkich zespołach, stanowiących uzupełnienie enklaw, w kolejnych rzędach zabudowy lub jako kontynuacja ciągów zabudowy.
- Adaptacja usług turystycznych – ośrodek jeździecki.
- Projektowany ośrodek wypoczynkowy.
- *Wyznacza się teren rolny oznaczony symbolem R/F/ na którym dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń fotowoltaiki, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW ze strefą ochronną oraz wskazuje do przywrócenia rolnego kierunku zagospodarowania teren w bezpośrednim sąsiedztwie, oznaczony symbolem ZL/R, wyznaczony dotychczas w studium do zalesienia.*

- **Czerwonka Poleśna**; wieś w enklawie leśnej, nad doliną Czerwonki:

- Adaptacja terenów zabudowy zagrodowej i terenów zabudowy letniskowej, wyznaczonych w planie, możliwość przekształceń na zabudowę letniskową i agroturystykę.
- Tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej *i letniskowej* wyznaczone po drugiej stronie drogi gminnej, niewielki zespół zabudowy letniskowej przy drodze powiatowej.

- **Firlej (cz. tzw. Czerwonka Mała)**; wieś w krajobrazie leśno-łąkowo-rolniczym:

- Kontynuacja terenów budowlanych wyznaczonych w planie przy drodze gminnej.

- Tereny rozwojowe zabudowy letniskowej przy drodze powiatowej.
- **Majdan Sobolewski** – położony w sąsiedztwie dużego kompleksu Lasów Państwowych w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”:
  - Adaptacja terenów zabudowy zagrodowej, wyznaczonych w planie jako obustronna obudowa drogi gminnej.
  - Wskazane przekształcenia na agroturystykę i zabudowę letniskową.
  - Tereny rozwojowe zabudowy letniskowej *i zagrodowej*, projektowanej w sąsiedztwie kompleksu leśnego.
  - Projektowany obszar eksploatacji surowców mineralnych, potencjalna eksploatacja surowców.
  - *Wyznacza się 3 tereny rolne oznaczone symbolem R/F/ na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń farm fotowoltaicznych, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW ze strefą ochronną oraz wskazuje do przywrócenia rolnego kierunku zagospodarowania teren w bezpośrednim sąsiedztwie, oznaczony symbolem ZL/R, wyznaczony dotychczas w studium do zalesienia.*

**Wsie położone poza zasięgiem oddziaływania trasy S 19 przy drogach powiatowych, gminnych - wewnętrznych „niezależnych” od powiązań ponadlokalnych:**

- **Antonin Stary:**
  - Adaptacja terenów budowlanych, wyznaczonych w planie po obu stronach dróg gminnych.
  - Przekształcenie siedlisk „wypadających” z produkcji rolnej na agroturystykę i zabudowę letniskową.
  - Tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej wyznaczone we wschodniej części wsi.
  - Proponowane zalesienia na znacznych powierzchniach
- **Antonin Nowy;** wieś położona przy drodze powiatowej nr 1509 L, wzdłuż rzeki Czerwonki:
  - Adaptacja terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, wyznaczonych w planie – wskazane przekształcenia na agroturystykę, dopuszczenie przekształceń na zabudowę letniskową.
  - Przekształcanie terenów wyznaczonych w planie na usługi w pasie 100 m od rzeki Czerwonka na zabudowę zagrodową i jednorodziną.
  - Adaptacja usług publicznych (szkoła, OSP, kościół) i komercyjnych (sklepu,

zakładu mechaniki maszyn).

– *Wyznacza się tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej.*

• **Czerwonka Gozdów:**

– Adaptacja terenów zabudowy zagrodowej, wyznaczonych w planie po obu stronach drogi gminnej.

– Tereny rozwojowe – kontynuacja ciągów przy ww. drodze, z zachowaniem drożności doliny rzeki Czerwonki.

– Adaptacja i modernizacja istniejącego zakładu produkcji mączki z odpadów.

– *Wyznacza się 3 tereny rolne oznaczone symbolem R/F/ na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń farm fotowoltaicznych, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW ze strefą ochronną oraz teren lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej o mocy przekraczającej 500 kW ze strefą ochronną, oznaczony symbolem EF.*

• **Wólka Mieczysławska:**

– Adaptacja terenów zabudowy zagrodowej, wyznaczonych w planie przy drodze gminnej i powiatowej.

– Tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej jako uzupełnienie ciągów zabudowy, poza terenami leśnymi, doliną cieku, z zapewnieniem wglądów w krajobraz rolniczy.

– Tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej wyznaczone we wschodniej części wsi.

– Proponowane zalesienia na znacznych powierzchniach.

– *Wyznacza się 3 tereny rolne oznaczone symbolem R/F/ na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń farm fotowoltaicznych, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW ze strefą ochronną.*

• **Sobolew;** wielodrożnica na skrzyżowaniu dróg powiatowych i gminnych:

– Adaptacja terenów zabudowy zagrodowej, wyznaczonych w planie, z wyjątkiem położonych w dolinie cieku.

– Tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej oraz zabudowy zagrodowej i letniskowej, *zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej*, jako kontynuacja ciągów zabudowy przy drodze powiatowej (przekształcenie terenu obsługi rolnictwa).

– Adaptacja usług publicznych (kościół) i komercyjnych (sklepów).

- *Wyznacza się teren rolny oznaczony symbolem R/F/ na którym dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń farm fotowoltaicznych, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW ze strefą ochronną oraz wskazuje do przywrócenia rolnego kierunku zagospodarowania teren w bezpośrednim sąsiedztwie, oznaczony symbolem ZL/R, wyznaczony dotychczas w studium do zalesienia.*
- **Kolonia Sobolew:**
  - Adaptacja terenów zabudowy zagrodowej, wyznaczonych w planie, z wyjątkiem położonych w dolinie ciek.
  - Tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej w enklawach i jako kontynuacja ciągów zabudowy.
  - Adaptacja usług publicznych (szkoła podstawowa, OSP) i komercyjnych (punktu obsługi rolnictwa – sprzedaż pasz dla trzody chlewnej, drobiu i bydła).
  - Projektowana lokalizacja ubojni i masarni.

### **1.1 Kierunki adaptacji i rozwoju mieszkalnictwa**

Zakłada się, że określone w studium zasady rozwoju mieszkalnictwa, zapewnią możliwości rozbudowy zasobów mieszkaniowych dla ludności oraz poprawę struktury terenów zurbanizowanych. Rozwój mieszkalnictwa jest powiązany z kształtowaniem wsi, a także ośrodków - zespołów usług dla ludności. Zadaniem polityki przestrzennej jest skupianie zabudowy i poprawa efektywności wykorzystania terenów budowlanych i przydatnych do zabudowy oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną, szczególnie kanalizację (zastosowanie zbiorczych i grupowych systemów oczyszczania ścieków).

Na obszarze gminy funkcjonują wszystkie formy zabudowy: zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna oraz zabudowa letniskowa (rekreacja indywidualna). Dla poszczególnych form zabudowy zostaną określone w planach miejscowych szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. W okresie perspektywicznym, przewiduje się przyrost terenów pod zabudowę na poziomie 20 do 50 ha, w zależności od tempa rozwoju gminy.

Na rysunku studium wyznaczono tereny przeznaczone pod mieszkalnictwo, (uwzględniające tereny budowlane wyznaczone w planach miejscowych); obejmują one:

- Tereny zabudowy zagrodowej i tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej; wskazane do adaptacji, koncentracji zabudowy i realizacji nowej zabudowy,
- Tereny zabudowy jednorodzinnej, tereny rozwojowe zabudowy jednorodzinnej i tereny perspektywicznego rozwoju mieszkalnictwa; wskazane do adaptacji istniejącej zabudowy i terenów budowlanych, wyznaczonych w planie miejscowym,

- Tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, z adaptacją i zagęszczeniem terenów z zabudową rozproszoną o korzystnych warunkach fizjograficznych, z możliwością uzbrojenia i obsługi komunikacyjnej,
- Tereny zabudowy wielorodzinnej; wskazane do adaptacji i rehabilitacji,
- Tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej rozproszone na terenach otwartych, wrażliwych, ekologicznie - wskazane do adaptacji, z systematycznym przekształcaniem na zabudowę letniskową i agroturystyczną,
- Tereny zabudowy jednorodzinnej i letniskowej; wskazane do adaptacji, rozbudowy i uzupełnienia enklaw oraz tereny rozwojowe zabudowy jednorodzinnej i letniskowej – położone na terenach o walorach przyrodniczo-krajobrazowych o niskiej wartości dla produkcji rolnej,
- Tereny zabudowy mieszkaniowej położone w zasięgu uciążliwości ruchu komunikacyjnego i na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego; wskazane do adaptacji i systematycznego funkcjonalnego przekształcania i zagospodarowania z zachowaniem przepisów szczególnych.

Ustala się, że mieszkalnictwo zagrodowe będzie dominującą formą zabudowy wsi. W obszarach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje ochrona wartości tradycyjnych układów miejscowości o ukształtowanych ciągach osadniczych oraz wypełnianie zabudową mieszkaniową niezabudowanych terenów budowlanych i kształtowanie nowych zespołów zabudowy, jako kontynuacji budownictwa wiejskiego.

Z uwagi na zróżnicowane warunki geologiczno-inżynierskie do rozszerzania mieszkalnictwa, jego rozwój powinien być korelowany z rozwojem demograficznym gminy. Uwarunkowania przyrodnicze i przesłanki społeczno-gospodarcze uzasadniają planowanie rozwoju zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej w wybranych miejscowościach. Takie obszary rozwojowe zostały określone w studium. Poza terenami zabudowy wskazanych do przekształceń funkcjonalnych, nie stawia się ograniczeń dla odtwarzania i uzupełniania zabudowy w ciągach terenów budowlanych (z zachowaniem przepisów szczególnych mogą być w nich sytuowane zabudowa zagrodowa, agroturystyczna, jednorodzinna, letniskowa (rekreacji indywidualnej), jak i nie wyodrębnione na rysunku studium nieuciążliwe usługi.

Obowiązującym założeniem jest wykorzystanie chłonności mieszkaniowej istniejącej struktury urbanistycznej i sukcesywne włączanie do zainwestowania nowych uzbrojonych terenów, a także jednoczesna ochrona terenów otwartych, dotychczas nie zabudowanych, położonych na obrzeżu terenów zainwestowanych przed nieplanowaną, chaotyczną zabudową, przez wykluczenie tej zabudowy do czasu określenia warunków realizacji docelowej struktury urbanistycznej i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Adaptuje się istniejącą zabudowę kolonijną i przysiółki, nowe lokalizacje w zależności od uwarunkowań lokalnych, powinny wypełniać niezabudowane enklawy oraz uzupełniać zespoły zabudowy tworząc wyznaczone na rysunku studium tereny rozwojowe. Tereny rolne dopuszczone do zabudowy mają możliwość lokalizacji siedlisk rolniczych, gospodarstw specjalistycznych lub ferm hodowlanych o obsadzie dostosowanej do warunków przyrodniczo-

środowiskowych. Na obszarach adaptowanej zabudowy rozproszonej, na terenach rolnych wykluczonych z zabudowy lub wrażliwych ekologicznie, powinno obowiązywać ograniczenie działalności inwestycyjnej w granicach obecnego zainwestowania działek budowlanych (w granicach zabudowanych posesji).

Występujące na obszarze gminy zespoły zabudowy wielorodzinnej, powstały jako zaplecze mieszkaniowe funkcji administracyjno-usługowych i produkcyjno-usługowych. W nowych uwarunkowaniach ekonomicznych, zabudowa mieszkaniowa ulega degradacji technicznej i społecznej. W studium adaptuje się tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego, wskazując potrzebę humanizacji i estetyzacji ich zagospodarowania. Zakłada się rehabilitację zabudowy i jej otoczenia, wzbogacenie w zielen i urządzenia rekreacyjne. Nie przewiduje się zabudowy wielorodzinnej jako kierunku mieszkalnictwa.

Rozszerzanie stanu ilościowego zabudowy letniskowej będzie istotnym kierunkiem rozwoju osadnictwa, w powiązaniu z rozwojem turystyki. Rozwój ten powinien odbywać się przy zachowaniu naturalnej chłonności terenu i respektowaniu uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych.

Na obszarze gminy występująca dość liczna zabudowa letniskowa powstała najczęściej jako adaptacja i przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej. Z uwagi na uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe, dopuszcza się takie działania we wszystkich miejscowościach na obszarze gminy. W studium wskazano miejscowości preferowane do funkcji letniskowych, a także rozwoju zabudowy letniskowej (w powiązaniu z zabudową agroturystyczną, zagrodową i jednorodziną). W przypadkach wyłączenia gospodarstw rolnych z produkcji rolnej, winny być one przekształcane na zabudowę letniskową, jednorodziną lub usługi nieuciążliwe, w szczególności związane z obsługą turystyki.

Rozwojowi nowej zabudowy powinno towarzyszyć wzbogacenie w zielen, tworzącą m.in. osłonę krajobrazową. *Obowiązuje* respektowanie zakazów *wykonywania* obiektów *budowlanych i urządzeń wodnych, za wyjątkiem dróg rowerowych i szlaków turystycznych pieszych i rowerowych, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Ich granice zostały* zaktualizowane *na obszarze gminy na podstawie opracowanych, zgodnie z przepisami prawa wodnego – map zagrożenia powodziowego. Tereny budowlane objęte studium są położone poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonym na obowiązujących aktualnie mapach zagrożenia powodzią. Teren rozwojowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Bykowszczyźnie wyznaczony został w części działki poza granicami ww. obszaru, zaś zagospodarowanie pozostałej części działki podlega ograniczeniom w użytkowaniu zgodnie z art. 88l ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.*

Warunkiem realizacji założeń proekologicznego rozwoju mieszkalnictwa jest stopniowe „redukowanie” ciągów zabudowy usytuowanej na obszarach dolinnych i na styku suchych dolin z obszarami dolinnymi. *Dotyczy to obszarów w których* istniejąca i projektowana zabudowa *oraz sposób użytkowania i zagospodarowania* stwarza bariery *ekologiczne i może spowodować pogorszenie stanu środowiska lub utrudniać ochronę przed powodzią lub zwiększy zagrożenie powodziowe.*

*Zagospodarowanie obszarów mających status obszarów szczególnego zagrożenia powodzią winno spełniać warunki ustawy Prawo wodne.*

## **1.2 Kierunki adaptacji i rozwoju usług**

Firlej jako główny ośrodek administracyjno-usługowy gminy oferuje mieszkańcom gminy dość zróżnicowaną paletę usług, znacznie bogatszą niż w przypadku innych gmin wiejskich, szczególnie w zakresie edukacji, handlu, gastronomii, kultury, informacji turystycznej, imprez sportowych. Poza pozytywnymi aspektami powyższych uwarunkowań, występują przesłanki niekorzystne, polegające na gorszym dostępie ludności zamieszkałej w niewielkich wsiach i oddalonych od Firleja do usług na poziomie elementarnym, bytowym, w warunkach rynkowych występuje bowiem ograniczanie (likwidacja) sieci placówek i usług publicznych w takich miejscowościach (jednostek szkolnych, placówek kultury, itp.). Należy podkreślić, iż ośrodek gminny w dalszym ciągu wymaga rozwoju usług, a szczególnie wzbogacenia funkcji usług publicznych podnoszących standard obsługi turystyki (kultura, bezpieczeństwo, baza noclegowa, sport i kultury fizyczna, infrastruktura turystyczna).

Celem rozwoju usług, jako istotnego elementu spójności sieci osadniczej w gminie, określonych w studium - jest z jednej strony **poprawa standardu obsługi ludności i dostępu do usług bliskiego zasięgu**, z drugiej zaś strony **podniesienie rangi Firleja w zakresie kreatywnych funkcji usługowych dla rozwoju turystyki i poprawy jej konkurencyjności w stosunku do sąsiednich rejonów rekreacyjnych**, zważywszy, na bliskość położenia jeziora Firlej, skupiającego w strefie przybrzeżnej największe zainwestowanie w bazę wypoczynkową i dla rekreacji weekendowej.

Sieć usług na obszarze gminy wymaga uzupełnienia ilościowego, wzbogacenia pod względem rodzajowym i ich dostosowania do kierunków przekształceń i modernizacji ekonomicznej gminy, tj. wzrostu udziału ludności nierolniczej i rozwoju turystyki.

Na wyznaczonych terenach budowlanych przeznaczonych na usługi zakłada się adaptację, możliwość rozbudowy istniejących obiektów usługowych oraz wyposażenia w nowe placówki: usługi handlu, gastronomii, usługi rzemiosła, co pozwoli na poprawę dostępności do usług oraz korzystniejszą organizację przestrzenną obsługi. Zakłada się kształtowanie wielofunkcyjnych centrów usług publicznych i komercyjnych w miejscowości Przypisówka, Serock, Wola Skromowska, Antonin Nowy, Sułoszyn, Kol. Sobolew i w innych miejscowościach, w przypadku zgłaszania takich potrzeb do planów miejscowych.

Brak harmonizacji i skupiania terenów usługowych, obniża rangę miejscowości turystycznych i rekreacyjnych. Zaleca się elastyczne kojarzenie przeznaczenia istniejących obiektów usług publicznych z potrzebami inwestorskich programów usługowych, w tym usług komercyjnych. W każdym przypadku, należy uwzględniać uwarunkowania kulturowe gminy i promocję elementów regionalnych i kultury ludowej. W gminie występują budynki niewykorzystywane, po dawnych szkołach, zlewniach mleka itp., a także w zabudowie mieszkaniowej, dlatego występują możliwości adaptacji i odnowy

budynków wiejskich, powstawania placówek usługowych przy zaangażowaniu się środowisk lokalnych i wykorzystaniu wsparcia ze środków funduszy unijnych.

Historyczne i urbanistyczne przesłanki oraz uwarunkowania przestrzenne uzasadniają zwłaszcza wzmacnianie ponadlokalnych funkcji kultury i ochrony zdrowia oraz usług na rzecz obsługi turystyki (gastronomia, handel, pamiątkarstwo, oferty agroturystyczne, baza noclegowa, obsługa komunikacji). Potrzeby socjalne mieszkańców gminy i konieczność poprawy warunków życia stwarzają wymagania dla rozwoju usług elementarnych typu handel, mała gastronomia, punkty biblioteczne, zwłaszcza w miejscowościach oddalonych od centrum gminy oraz usług powiązanych z nowymi terenami mieszkaniowymi. Obecnie nasycenie gminy usługami w tym usługami bytowymi jest bardzo skromne.

W istniejących terenach zabudowy adaptuje się tereny placówek usługowych, a także ich zespoły grupujące usługi podstawowe lub ich część: np. obiekt szkolny, remiza OSP, sklep, obiekt sakralny, klub (świetlica), kawiarnia inne punkty usługowe, tereny sportu z dostosowaniem programów do wielkości jednostki wiejskiej i funkcji, którą pełni w strukturze przestrzennej gminy. Otoczenie obiektów usługowych ze względu na ich usytuowanie i znaczenie integracyjne dla miejscowości wiejskich wskazuje się do wykorzystania na urządzenie przestrzeni publicznej, ukształtowanej pod względem wizualnym, estetycznym.

W gminie Firlej, m.in. ze względu na rozproszenie sieci osadniczej i zabudowy, występuje deficyt centrów usługowych i ośrodków lokalnych wiejskich. Zasada grupowania usług w ośrodki/ centra, obejmujące podstawowe usługi, jaka powinna obowiązywać w kształtowaniu jednostek osadniczych może być kontynuowana w sposób naturalny w nielicznych wsiach, ze względu na już istniejący, wypełniony układ przestrzenny. Dlatego, największe znaczenie przypisuje się możliwości kształtowania ośrodków usługowo-mieszkaniowych na wyznaczonych w studium terenach rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego i zabudowy zagrodowej oraz na terenach, dla których jest wskazane sporządzenie planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenie zasad zagospodarowania, linii regulacyjnych lokalnego układu drogowego, linii zabudowy, określenie szczególnych warunków sytuowania przestrzeni publicznej i programu usług oraz mieszkalnictwa, pozwoli na podwyższenie efektywności wykorzystania terenów oraz poprawę atrakcyjności miejscowości. Dotyczy to terenów rozwojowych miejscowości: Firlej, Zagrody Łukowieckie-Łukówiec, Serock, Wola Skromowska, Przypisówka.

W innych miejscowościach, gdzie usługi są rozproszone i niekompletne - także występuje potrzeba wzmacniania funkcji usługowych – centrotwórczych, poprzez politykę ukierunkowaną na modernizację obiektów usługowych, lokalizowanie nowych obiektów w sąsiedztwie istniejących usług, w celu kształtowania zespołów usługowych.

Elementami krystalizującymi układ ruralistyczny miejscowości wiejskich powinny być obiekty wielofunkcyjne (najczęściej obiekty sakralne, remizy OSP i placówki szkolne) oraz przestrzeń publiczna w ich otoczeniu, wymagająca zagospodarowania zielenią oraz urządzenia parkingów, placów,

małej architektury, także najważniejsze dla społeczności, obiekty usługowe – sklepy, świetlice.

Został wskazany kierunek rozwoju usług polegający na powiązaniu nieuciążliwej działalności usługowej z zabudową mieszkaniową, istniejącą i projektowaną. Na rysunku studium wyznaczono tego typu tereny, ich przeznaczenie obejmują:

- Tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej; wskazane do adaptacji, rozbudowy i uzupełniania enklaw i tereny rozwojowe,
- Tereny zabudowy zagrodowej i usług komercyjnych; wskazane do adaptacji i koncentracji zabudowy.

Dla poszczególnych form zabudowy mieszkalno-usługowej - szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zostaną określone w planach miejscowych.

### **1.3 Tereny usług publicznych**

W studium zapewnia się możliwości rozwoju wszystkich rodzajów usług publicznych, poprzez adaptację zabudowy, możliwość rozbudowy i uzupełnienia zagospodarowania, a także w przypadku potrzeb - powiększenia ich zaplecza terenowego. Dla tych celów, w studium wyznaczone zostały tereny, oznaczone symbolem UP i tereny rozwojowe usług publicznych. Na terenie gminy w miejscowości Sułoszyn funkcjonuje w obiekcie d. szkoły - ośrodek edukacyjny dla niepełnosprawnych, który stanowi dobry przykład kierunku rozwoju usług publicznych. Zakłada się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów usług i możliwość lokalizacji nowych placówek z zakresu edukacji i wychowania, zdrowia i profilaktyki, rehabilitacji i odnowy biologicznej, kultury oraz urządzeń sportu i rekreacji.

W założeniach strategicznych wskazano, że preferowanymi sferami usług publicznych na obszarze gminy wiejskiej będą:

- usługi ochrony zdrowia, ratownictwa medycznego, rehabilitacji i odnowy biologicznej (na bazie istniejących placówek medycznych - Firlej, Wola Skromowska, bądź nowych, tworzonych dla potrzeb użytkowników turystyki,
- edukacja w zakresie kształcenia ustawicznego i doskonalenia zawodowego (na bazie zespołu szkół w Firleju),
- sport, rekreacja i zieleń publiczna dla mieszkańców i użytkowników zewnętrznych (turystów i rekreantów),
- dziedzictwo kulturowe, muzealnictwo i usługi kultury, promujące tożsamość regionalną gminy,
- łączność publiczna (szczególnie informatyzacja), usługi administracyjne służące ludności i obsłudze funkcji turystycznych.

Niewykorzystane obiekty wraz z zapleczem powinny być przeznaczone na funkcje usług publicznych (rehabilitacja, ochrona zdrowia, kultura – np. izby pamięci). Zadaniem wiodącym jest stworzenie dostępnych terenów z urządzeniami sportowo rekreacyjnymi i infrastrukturą turystyczną, głównie w wyposażeniu w urządzenia służące rozwojowi kultury fizycznej. Rozwój aktywnych form wypoczynku uzasadnia urządzenie w większych

miejsowościach terenów sportowych (boisk) i rekreacyjnych. Ponadto, urządzenia sportowe i zieleń rekreacyjna powinny być istotną częścią programu zagospodarowania terenów przeznaczonych na rozwój rekreacji i usług turystyki. Dużą uwagę należy przywiązać do formy zagospodarowania otoczenia szkół, obiektów ochotniczej straży pożarnej - kształtowanie zieleni i przestrzeni publicznych w ich otoczeniu.

W miarę poprawy sytuacji finansowej gminy, ranga usług kultury powinna wzrosnąć, konieczne jest stworzenie jeszcze szerszego wyposażenia w placówki kulturalne jak kluby: młodzieżowe, zainteresowań, także kawiarenki internetowe, punkty muzealne (izby pamięci) ekspozycji eksponatów związanych z kulturą regionalną, z informacją i promocją turystyczną. Adaptuje się, istniejące na obszarze gminy obiekty i zespoły sakralne, miejsca pamięci, zgodnie z warunkami określonymi w strefach ochrony konserwatorskiej. W studium wskazuje się potrzebę ekspozycji zabytków jako wartości kulturowych gminy. Prezentacja rękodzieła ludowego, tradycje folklorystyczne - to właściwe formy adaptacji kultury regionalnej, podnoszące atrakcyjność oferty turystycznej gminy. Pożądane jest wykorzystanie opuszczonych siedlisk na placówki służące animacji folkloru, tradycyjnych rzemiosł i kultury ludowej. Usługi kultury powinny być elementem programu usług we wsiach letniskowych.

Niezwykle ważną rolę w miejscowościach wiejskich spełnia działanie Ochotniczej Straży Pożarnej. Adaptuje się remizy OSP, zapewniając możliwość wymiany budynków bądź remontów i rozbudowy. Otoczenie tych placówek w większości gminy powinno być istotnym elementem przestrzeni publicznych wsi. Strażnice są najczęściej wyposażone w sale zebrań, niekiedy świetlice, posiadają tzw. garaże, niektóre z nich podlegają modernizacji. Zakłada się dalszą poprawę bazy lokalowej zaplecza OSP. Do tego celu można także adaptować niewykorzystywane siedliska. Budynki strażnic powinny być wykorzystywane dla funkcji kultury i lokalnych działań grup społecznych (koła zainteresowań, zebrania wiejskie). W przypadku potrzeb, przewiduje się powiększanie działek usług publicznych do wielkości określonych nowym programem, celem umożliwienia odtworzenia zabudowy w złym stanie, modernizacji i rozbudowy obiektów, powiększenia lub uzupełnienia ich zaplecza technicznego i rekreacyjnego.

#### **1.4 Tereny usług komercyjnych**

W studium zakłada się rozwój usług komercyjnych, celem zwiększenie ich sieci i wzbogacenia programu obsługi ludności oraz jako niezbędny element rozwoju funkcji turystycznej. Gmina Firlej ma niewystarczające wyposażenie w usługi komercyjne. Niezbędne jest bardziej aktywne promowanie rozwoju usług. Do dziedzin preferowanych należą usługi bytowe, usługi gastronomii, usługi rzemiosła. Pożądanym kierunkiem jest kojarzenie funkcji usługowych z tradycjami lokalnymi, promowanie rzemiosła artystycznego.

Wiodącą zasadą zagospodarowania na wyznaczonych obszarach jest skupianie usług i kształtowanie ośrodków wykorzystujących przekształcanie

na usługi obiektów nieużytkowanych, pustostanów w zabudowie zagrodowej i na terenach d. baz obsługi rolnictwa oraz uzupełnianie o nowe lokalizacje.

Część usług zwłaszcza handlu i rzemiosła funkcjonuje w zabudowie zagrodowej. Pogłębia się tendencja rozpraszania usług. Z uwagi na ład przestrzenny i ochronę właściwych warunków mieszkaniowych jest to zjawisko nieprawidłowe, powinno mieć charakter przejściowy. Dlatego, w uzasadnionych przypadkach wskazano możliwość realizacji wielofunkcyjnych zespołów usługowych.

Założeniem studium jest stymulowanie rozwoju funkcji usługowych na terenach wyznaczonych do takiej działalności, a także strefowanie lokalizacji obiektów usługowych, związane z ograniczaniem kolizji i konfliktów w zagospodarowaniu terenów w najbliższym otoczeniu. Przyjęto następujące, główne zasady rozwoju:

- adaptacja istniejących obiektów usługowych wolnostojących (pawilonów), z wyłączeniem lokalizacji szkodliwych pod względem konserwatorskim i przestrzenno-krajobrazowym, zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej, dopuszcza się ich modernizację lub rozbudowę,
- przekształcenie niewykorzystywanych obiektów (pustostanów), w tym zlewni mleka na funkcje usług handlu, drobnej gastronomii i usług rzemiosła,
- preferowanie koncentracji usług w rejonie już istniejących obiektów usługowych w miejscowościach wiejskich.

Możliwość rozszerzenia zakresu programowego usług komercyjnych wiąże się także z wykorzystaniem i rozwojem nowych terenów mieszkaniowych.

W rozwoju usług komercyjnych, ważne miejsce mogą pełnić funkcje związane z obsługą komunikacji, poza zaopatrzeniem w paliwo, istotnym elementem programu są usługi handlu, gastronomii, baza noclegowa, ale także usługi serwisowe. Elementem polityki wzbogacenia sieci usług w gminie jest uwzględnienie wniosków inwestorów, dotyczących realizacji obiektów usługowych z zabudową mieszkaniową, powinny one stanowić zaplecze obsługi turystyki oraz funkcji rekreacyjnych zwłaszcza w miejscowościach letniskowych.

W Studium zakłada się następujące, główne kierunki rozwoju usług komercyjnych:

- **Handel (detaliczny i hurtowy):** ten rodzaj usług najszybciej dostosowuje swoją strukturę do potrzeb rynkowych. Mimo stosunkowo licznej sieci sklepów, gmina nie posiada zadawalającego stanu rozwoju handlu detalicznego, są to placówki drobne, rozproszone, o przestarzałej bazie. Rozwój handlu powinien być bardziej skupiony i skojarzony z potrzebami obsługi turystyki. Istnieje potrzeba modernizacji i uruchomienia funkcji usługowych w obiektach niewykorzystywanych. Placówki handlowe przewiduje się we wszystkich większych miejscowościach w obiektach wolnostojących, w budynkach usługowych wielofunkcyjnych np. w remizach lub jako usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.
- **Gastronomia:** usługi gastronomiczne są niezbędnym elementem rozwoju turystyki. Mimo funkcjonowania kilku placówek gastronomicznych w ośrodku gminnym, występują potrzeby rozszerzenia sieci usług, dotyczą one zwłaszcza

rozwoju usług gastronomii powiązanych z turystyką tranzytową oraz rozwoju punktów małej gastronomii powiązanej z infrastrukturą turystyczną. Placówki tego typu powinny funkcjonować w ośrodkach lokalnych, a także we wsiach o funkcji letniskowej. Zakłada się rozwój usług gastronomii w tym w istniejącej zabudowie, wykorzystującej lokalne tradycje. Ponadto, rozwój usług gastronomicznych powinien być kojarzony z usługami *turystyki i rekreacji* i z usługami kultury.

- **Usługi bytowe:** sfera usług działająca głównie na potrzeby mieszkańców, sieć tych usług jest bardzo niewielka, świadczy o nadal niskiej kondycji finansowej ludności gminy. Pożądany jest rozwój sieci placówek w większych miejscowościach gminy. Z uwagi na brak wniosków inwestorów, ten sektor usług powinien uzyskać wsparcie gminy.
- **Rzemiosło usługowe:** obecny stan rozwoju tej sfery jest zróżnicowany i pod względem ilościowym i dość liczny w wykazie podmiotów gospodarczych, ale w powiązaniu z bogatymi tradycjami rzemiosła w gminie niewystarczający. Najwięcej zakładów jest związanych z branżą budowlaną i transportową. Niektóre branże mają względnie trwałą bazę. Ciągłe występują niewykorzystane możliwości rozwoju usług rzemiosła m.in. w branżach budowlanych, rzemiosła rękodzielniczego, konserwacji i napraw.
- ***Wielofunkcyjne ośrodki usługowe z lokalizacjami zapewniającymi obsługę mieszkańców gminy i turystów w szczególności w zakresie usług gastronomii, miejsc noclegowych, sportu, rekreacji, odnowy biologicznej, rehabilitacji. Ośrodki takie mogą być dostosowane dla potrzeb organizacji imprez okolicznościowych oraz funkcjonować jako ośrodki konferencyjno-szkoleniowe.***

W zagospodarowaniu terenów usług komercyjnych, wyznaczonych na rysunku „Studium” ustala się:

- możliwość sytuowania usług jako obiektów wolnostojących lub towarzyszących zabudowie mieszkaniowej; dopuszcza się przedsięwzięcia dla których raport oddziaływania na środowisko nie potwierdza uciążliwości poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny;
- zapewnienie w obrębie każdej działki przeznaczonej na funkcje usługowe: miejsc parkingowych i zieleni izolacyjnej;
- możliwość lokalizacji zamiennych funkcji usługowych i uzupełniających program podstawowy (w tym mieszkalnictwo, usługi publiczne), jeśli nie będą kolidowały z istniejącym i projektowanym przeznaczeniem terenów lub innymi funkcjami (w obiektach wielofunkcyjnych).

### **1.5 Tereny zieleni i zadrzewienia**

Zasady zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać ochronę terenów zieleni w tym m.in. skwerów, zieleńców, zadrzewień w powiązaniu z osadnictwem oraz stwarzać warunki do ich właściwego kształtowania.

Tereny zieleni na obszarze gminy pełnią funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, a także wzbogacają tożsamość kulturową mieszkańców i miejscowości, funkcje te spełniają w szczególności parki, cmentarze, aleje drzew. Należy podkreślić użyteczność zieleni w aspekcie funkcji krajobrazowych i środowiskowych oraz drzewostanu towarzyszącego

placówkom usługowym, obiektom zabytkowym, obiektom produkcji rolnej (fermy hodowlane), obiektom przemysłowym, w tym zieleni towarzyszącej sieci drogowej.

W gminie Firlej, o uzasadnionych aspiracjach rozwoju turystyki - ranga kształtowania zieleni winna wzrosnąć i być wykorzystywana w formie akcji promocyjnej i celowego kształtowania zieleni w powiązaniu z infrastrukturą turystyczną, jako forma rewitalizacji wód powierzchniowych - w strefach brzegowych jezior i rzek.

Zadrzewienia, to drzewa i krzewy w granicach pasa drogowego, pojedyncze drzewa lub krzewy albo ich skupiska nie będące lasem w rozumieniu przepisów ustawy o lasach, wraz z terenem, na którym występują i pozostałymi składnikami szaty roślinnej tego terenu, spełniają cele ochronne lub społeczno-kulturowe.

Przy zakładaniu zadrzewień należy kierować się potrzebą zapewnienia ochrony krajobrazu, różnorodności biologicznej, tworzenia korzyści ekologicznych oraz potrzebą zapewnienia racjonalnej gospodarki rolnej.

## **2. BEZPIECZEŃSTWO**

Szeroko rozumiane bezpieczeństwo oraz przeciwdziałanie zagrożeniom jest coraz ważniejszym kierunkiem polityki przestrzennej, zagospodarowania i użytkowania terenów, regulowanym przez przepisy szczególne. W studium określono działania w wybranych sferach, które dotyczą zwłaszcza ochrony bezpieczeństwa ludności i jej mienia, przeciwstawiania się niepożądanym zjawiskom, a także wymagają uwzględniania różnych form zabezpieczeń przed uciążliwością lub innymi zagrożeniami np. wyznaczania stref ochronnych i ograniczonego użytkowania. W studium określono uwarunkowania w zakresie występowania na obszarze gminy Firlej istotnych zagrożeń, a także warunki i wymogi do uwzględnienia w zagospodarowaniu.

Ustalono następujące główne dziedziny działań na rzecz poprawy i kształtowania bezpieczeństwa w obszarze gminy, adekwatne do elementów oznaczonych na rysunku studium:

### **2.1 Działanie przeciwpowodziowe**

W Studium dla obszarów nieobwałowanych rzek Wieprza i Tyśmienicy narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, określono zasięg obszaru *szczególnego zagrożenia powodzią*. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz wykonywania robót i czynności mogących utrudniać ochronę przed powodzią - zgodnie z przepisami określonymi przez ustawę Prawo wodne.

Ochronę ludzi i mienia przed powodzią realizuje się przez kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych. Szczegółowe wymagania i warunki działań p. powodziowych określono w Studium w rozdziale – Kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego - Dziedzictwo przyrodnicze .

## 2.2 Działania ograniczające naturalne zagrożenia geologiczne

Nieprzydatne pod zabudowę są obszary gruntów słabonośnych, przede wszystkim organicznych, z płytką wodą gruntową do 2,0 m ppt oraz skarpy i krawędzie o bardzo dużych spadkach terenu, gdzie występuje zagrożenie zjawiskami geodynamicznymi i uruchomieniem masowych ruchów ziemi.

- **Zagrożenie na terenach osuwiskowych;** zagrożenie obiektów budowlanych przez osuwiska na obszarze gminy nie stanowi istotnego problemu. W części środkowo-wschodniej gminy, na niewielkim fragmencie w sąsiedztwie doliny rzeki Wieprz, ze względu na znaczne deniwelacje terenu - procesy denudacyjne są bardzo wyraźne. Na rysunku Studium oznaczono obszary osuwania się mas ziemnych (skarp, zboczy), wskazane do zabezpieczeń utrwalających podłoże; są one wyłączone z lokalizacji zabudowy i zainwestowania. Najbardziej widocznym obszarem osuwiskowym jest stroma krawędź doliny rzeki Wieprz, położona w południowej części wsi Serock (Stalownia). Zagrożenia osuwiskowe w dolinie rzeki Wieprz występują na odcinkach, gdzie koryto rzeki eroduje wysokie brzegi zbudowane z lessów lub glin zwałowych. Lokalizacja zabudowy w rejonach zagrożonych osuwaniem skarp lub zboczy winna być poprzedzona ekspertyzą geotechniczną w celu określenia stopnia ryzyka.
- **Obszary o ograniczonych warunkach posadowienia obiektów budowlanych;** obszary o głębokości od zwierciadła wody do powierzchni terenu – 2 m; na obszarach tych powinien obowiązywać zakaz lokalizacji cmentarzy i obiektów mogących zanieczyścić wody podziemne.

## 2.3 Działania dotyczące eliminacji lub ograniczania uciążliwości

- **Ochrona jakości powietrza;** z oceny jakości powietrza, z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia wynika, że na obszarze gminy dla wszystkich zanieczyszczeń (benzen, dwutlenek azotu, dwutlenek siarki, ołów, tlenek węgla, ozon, pył zawieszony), nie zostały przekroczone dopuszczalne wartości stężeń dla żadnego z siedmiu zanieczyszczeń. W tej strefie podejmowane działania powinny zmierzać w kierunku utrzymania jakości na tym samym lub lepszym poziomie; dla ochrony jakości powietrza w zagospodarowaniu przestrzennym ustala się nasadzanie zieleni izolacyjnej.
- **Ochrona przed hałasem;** hałas na terenie gminy związany jest przede wszystkim z komunikacją, wraz dynamicznym jej rozwojem, głównie komunikacji drogowej, wzrosło zanieczyszczenie akustyczne środowiska, szczególnie w rejonach tras komunikacyjnych. Głównym źródłem hałasu na terenie gminy jest droga nr 19. Na rysunku „Studium” określono przewidywany zasięg uciążliwości ruchu drogowego (hałasu) w okresie perspektywicznym na planowanej drodze ekspresowej – dla zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Bezwzględnie przestrzegana normą w

- odniesieniu do planowania zagospodarowania nowych terenów powinny stanowić przepisy szczególne w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. W tej strefie podejmowane działania powinny zmierzać w kierunku ograniczania hałasu i poprawy klimatu akustycznego poprzez wyznaczenie pasów drogowych o szerokościach zabezpieczających działania środowiskowe, kształtowanie pasm zieleni izolacyjnej, zalesienia, a w szczególnych przypadkach stosowanie środków technicznych w tym ekranów akustycznych. Inwestycje liniowe wymagają zastosowania odpowiednich rozwiązań zabezpieczających trasy migracji zwierząt. Na terenach położonych w zasięgu uciążliwości hałasu należy:
- nowoprojektowane obiekty sytuować poza zasięgiem uciążliwości lub przy zastosowaniu środków technicznych, ograniczających te uciążliwości zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - przekształcać funkcjonalnie tereny zabudowane, przeznaczone w planie na zabudowę przeznaczoną na stały pobyt ludzi na zabudowę usługową, składową i inne (nie przeznaczone na stały pobyt ludzi).
- **Ochrona jakości wód do zaopatrzenia ludności;** naturalna odporność wód na zanieczyszczenia pochodzące z powierzchni, w tym głównie zanieczyszczenia chemiczne nie jest zbyt wysoka. Wody podziemne nie są izolowane od powierzchni terenu nadkładem osadów słabo przepuszczalnych, a poszczególne poziomy pozostają w więzi hydraulicznej. Stąd zanieczyszczenie wód płytkich, zagraża jakości poziomu paleoceno-kredowego. Obecnie, pod względem bakteriologicznym woda ujmowana przez studnie głębinowe nie budzi zastrzeżeń.

#### **2.4 Działania dotyczące zmniejszenia ryzyka, wynikającego z rozwoju istniejących funkcji**

- **Ochrona przed wystąpieniem poważnych awarii;** na terenie gminy nie funkcjonują jednostki zakwalifikowane jako zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii.  
*Obowiązuje zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w granicach zwartej zabudowy wsi, zgodnie z przepisami szczególnymi.*
- **Strefa sanitarna 50,0 m i 150,0 m od czynnych cmentarzy;** w wyznaczonych strefach obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Obowiązują warunki określone w przepisach szczególnych, określających jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. W szczególności w zakresie podłączenia budynków do sieci wodociągowej, wykluczenia lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
- **Ograniczenia dla terenów oczyszczalni ścieków;** monitoring eksploatacji

wpływu przedsięwzięć na środowisko; funkcje nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska oraz uciążliwości odorotwórczych poza teren obiektów. Niezbędne minimalizowanie negatywnego wpływu, przez odpowiednie kształtowanie struktury zieleni izolacyjnej w obrębie terenów tych obiektów.

- **Ograniczenia dla terenów produkcyjnych, usługowych, baz i składów, terenów produkcji rolnej (ferm hodowlanych) oraz terenów położonych w ich zasięgu;**

Na granicy ww. wymienionych terenów powinny być dotrzymane standardy jakości środowiska. Należy wykluczyć z lokalizacji zakłady, których działalność powoduje uciążliwości wykraczające poza granice terenu, na którym jest zlokalizowany. Realizacja planowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko jest dopuszczalna wyłącznie po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Dla obiektów istniejących, których funkcjonowanie jest istotne dla gminy w aspekcie społeczno-gospodarczym, dla których procesy modernizacyjne i technologiczne nie są skuteczne dla zachowania wymaganych standardów jakości środowiska, wyjątkowo dopuszcza się możliwość powiększania ich terenów, dla zagospodarowania wewnętrznej strefy ochronnej. W obrębie zwartej zabudowy wsi jest zabroniona lokalizacja i sytuowanie zakładów, stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. W zagospodarowaniu wyznaczonych terenów budowlanych, przyległych do ww. terenów należy stosować zasadę dobrego sąsiedztwa zabudowy, rozpoznaną w oparciu o lokalne uwarunkowania przestrzenne.

- **Ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych z granicami pasa technicznego (ze strefą ochronną)** – w których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu. Od linii energetycznych wysokiego i średniego napięcia obowiązuje zachowanie bezpiecznych odległości dla obiektów terenowych wg obowiązujących przepisów. Obowiązują zakazy lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi lub budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi, nie związanych z gospodarką energetyczną wzdłuż linii energetycznych w odpowiednich odległościach - uzależnionych od wielkości napięcia - od najbliższego skrajnego przewodu linii. Sytuowanie zabudowy może być realizowane poza zasięgiem oddziaływania pola elektroenergetycznego linii. W pasach ochronnych linii energetycznych obowiązuje także zakaz zalesiania terenów, składowania materiałów łatwopalnych.

- **Ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągów wysokiego ciśnienia;** wymagane warunki użytkowania i zagospodarowania strefy bezpiecznej. Obowiązuje zachowanie odległości obiektów terenowych

w stosunku do istniejących gazociągów określonych w przepisach szczególnych oraz zgodnie z warunkami ustalonymi przez dysponenta sieci. Zachowanie odległości bezpiecznych dotyczy terenów, obiektów budowlanych, zadrzewień i zakrzewień.

- **Ograniczenia wynikające z lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0m nad poziom terenu :** *Projektowane na terenie objętym studium obiekty stałe lub tymczasowe o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwych organów, zgodnie z przepisami szczególnymi.*

## **2.5 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Na rysunku „Studium” oznaczono tereny wskazane do rehabilitacji, rekultywacji, przekształceń funkcjonalnych i wprowadzenia zieleni izolacyjnej; obejmujące:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej położone w zasięgu uciążliwości ruchu komunikacyjnego drogi ekspresowej; tereny przekształceń funkcjonalnych z ochroną zieleni izolacyjnej,
- Tereny pobrzeży jezior, wskazane do rewitalizacji i wzbogacenia biologicznego strefy brzegowej jezior oraz poprawy struktury funkcjonalnej i standardów zagospodarowania terenów zajętych przez ośrodki turystyczno-wypoczynkowe, zabudowę lotniskową i infrastrukturę towarzyszącą,
- Zdegradowane krajobrazy, nieużytkowane obiekty obsługi gospodarki rolnej i zabudowa mieszkaniowa na terenach o walorach krajobrazowych; tereny przekształceń i rehabilitacji na funkcje usług turystyki i zabudowy zagrodowej, wprowadzenia zieleni,
- Teren poeksploatacyjny; rekultywacja leśna.

## **2.6. Inne działania związane z występującymi na terenie gminy obszarami problemowymi**

- **Poprawa czystości wód powierzchniowych;** według Raportu o stanie środowiska, na terenie gminy Firlej rzeka Wieprz znajduje się w IV klasie czystości;
- **Poprawa struktury gleb;** na terenie gminy znaczący jest udział gleb kwaśnych, gleby charakteryzują się także deficytową zawartością fosforu przyswajalnego, potasu i magnezu, a także o niskiej zasobności w wymienione składniki.

## **3. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA**

### **3.1. Przesłanki ogólne**

**Zakłada się, że rolnictwo pozostanie jednym z głównych kierunków rozwoju gminy, zaś dominującą formą organizacji produkcji rolnej będą gospodarstwa rodzinne, w równowadze z rolnictwem wielkotowarowym, przeważającym w miejscowościach peryferyjnych, oddalonych od centrum gminy.** Naturalne warunki glebowo-wodne nie dają szerokiej możliwości rozwoju specjalizacji produkcji rolnej.

Z uwagi na wielostronne uwarunkowania gospodarki rolnej na obszarze gminy, głównie przyrodniczo-ekologiczne (obszary chronione) i wodne, a także strukturalne (wysoki stopień rozdrobnienia gospodarstw rolnych) - w „Studium” przyjęto zasadę racjonalnego kształtowania rolniczej przestrzeni, z uwzględnieniem wymagań modernizacji i unowocześnienia sektora rolnego oraz rozwoju rolnictwa zrównoważonego, w którym uwzględnia się wykorzystanie czynników środowiskowych i biologicznych. Polityka rozwoju rolnictwa ma na celu poprawę efektywności gospodarki rolnej, zwiększenie udziału usług komplementarnych, umożliwiających poprawę jakości płodów rolnych oraz konkurencyjności produktów rolnych na rynku lokalnym, krajowym i zagranicznym.

Na podstawie oceny uwarunkowań rozwoju rolnictwa można stwierdzić, iż istotnym jego zasobem są użytki zielone, grunty te zwłaszcza łąki, w dużym stopniu nie są wykorzystane. Dla sfery produkcyjnej największe znaczenie ma jakość gleb, gmina w tym zakresie uwarunkowania ma średnio korzystne, w powierzchni użytków rolnych przeważają gleby średniej jakości (III, IV klasa bonitacyjna). Jak z powyższego wynika, warunki naturalne nie stwarzają szczególnych predyspozycji produkcyjnych zwłaszcza dla intensywnych upraw i sadownictwa.

Działania dostosowawcze w rolniczej przestrzeni powinny obejmować preferencje do poprawy struktury wielkościowej gospodarstw rolnych, m.in. poprzez prace scaleniowe, wymiana gruntów oraz kompleksową obsługę obejmującą lepszą organizację skupu płodów, zaopatrzenia gospodarstw, a także promocję zbytu surowców i produktów przetwórczych. Zakłada się, powiązanie restrukturyzacji ekonomicznej z agroturystyką i modelem wsi wielofunkcyjnej.

Przewiduje się ukierunkowanie przekształceń w rolnictwie na wykorzystanie naturalnych walorów gleb i podniesienie ich produktywności, w tym użytków zielonych m.in. przez neutralizację zakwaszenia, poszerzenie rozwoju specjalizacji produkcji rolnej, zwłaszcza w hodowli zwierząt, a także dostosowanie bazy zaplecza technicznego gospodarstw rolnych, usług i przedsiębiorczości związanej z obsługą rolnictwa – do możliwości i potrzeb występujących w gminie. Rozwój funkcji rolniczej, w tym warunki użytkowania i zagospodarowania gruntów rolnych oraz terenów przeznaczonych na lokalizację obiektów i urządzeń stanowiących ich zaplecze powinny być podporządkowane wymogom ochronnym i sanitarnym środowiska, a także umożliwiać restrukturyzację gospodarstw rolnych.

Na rysunku Studium oznaczono:

- gleby mineralne wysokich klas bonitacyjnych (III), obejmujące grunty rolne, chronione przed przeznaczeniem na cele nierolnicze, zgodnie z

- przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- gleby organiczne – chronione przed przeznaczaniem na cele nierolnicze na podstawie ww. ustawy,
- gleby o niskiej wartości produkcyjnej i gleby marginalne - wskazane do przeznaczenia na cele nierolnicze i do zalesienia.

### **3.2. Kierunki modernizacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Na podstawie uwarunkowań środowiskowych i zagospodarowaniu terenów rolnych dokonano strefowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej - zakładając procesy adaptacyjne oraz zmiany w strukturze użytkowania i przeznaczenia terenów rolnych. Na rysunku studium oznaczono:

- grunty rolne klasy III – objęte ochroną w przypadku zamierzeń inwestycyjnych o funkcji nierolniczej, wymagają uzyskania zgody na ww. cele oraz grunty klasy IV, o korzystnych warunkach dla rozwoju gospodarki rolnej, przewidziane do intensyfikacji upraw na całym obszarze;
- tereny rolne na obszarach o dużych walorach przyrodniczo – krajobrazowych, przewidziane do rozwoju rolnictwa ekologicznego;
- zwarte i niezabudowane obszary rolne i użytki zielone; tereny upraw polowych i łąkowo-pastwiskowe, chronione przed zabudową i melioracjami osuszającymi, przewidziane do wykorzystania rolniczego – wskazane zabiegi agrotechniczne, scalenia gruntów, fitomelioracje, tereny łąkowo-pastwiskowe chronione przed przekształcaniem na grunty orne;
- grunty rolne na zapleczu istniejących siedlisk rolnych, terenów przeznaczonych na zabudowę zagrodową i z zabudową kolonijną, obejmujące grunty upraw polowych dopuszczone do zabudowy rolniczej (siedliska rolne, fermy hodowlane, gospodarstwa specjalistyczne);
- grunty marginalne, grunty rolne o niskiej wartości produkcyjnej (V i VI klasa bonitacyjna), na terenach o dużych spadkach i na kierunkach powiązań ekologicznych; grunty wskazane do zalesień, zakrzewień i zadrzewień, obudowy biologicznej dróg i dolin rzecznych;
- tereny i obiekty produkcji rolnej nie użytkowane; tereny i obiekty usług produkcji rolnej wskazane do przekształceń na funkcje mieszkalno-usługowe;
- tereny i obiekty produkcji rolnej, przeznaczone w planie na funkcje usługowe, przewidziane do adaptacji istniejącego sposobu użytkowania, rozbudowa fermy hodowlanej warunkowana zachowaniem przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- tereny obsługi rolnictwa – istniejące i wyznaczone w obowiązującym planie; przewidziana adaptacja funkcji, rozbudowa i budowa nowej zabudowy.

Zadaniem wyznaczenia ww. stref rolnych, uwzględniających uwarunkowania rolno-środowiskowe, z określeniem dla nich kierunków zmiany w strukturze użytkowania i przeznaczenia terenów jest kształtowanie racjonalnej funkcji rolniczej, jako wiodącego działu gospodarczego oraz efektywna segregacja użytków rolnych, prowadząca do wyodrębnienia wydajnej przestrzeni produkcyjnej i terenów bardziej predysponowanych do funkcji pomocniczych -

środowiskowych i zaplecza budowlanego.

Intensyfikacja gospodarki rolnej wymaga poprawy jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz efektywności gospodarstw rolnych, stanowiących podstawę zwiększenia dochodowości ich funkcjonowania. Uzyskanie korzystnych warunków, wymaga dodatkowych działań, szczególnie :

- wspierania procesów modernizacyjnych obiektów inwentarskich, magazynowych i rozbudowy zaplecza infrastruktury gospodarczej,
- wspomagania przekształceń podnoszących efektywność gospodarstw rolnych (koncentracja ziemi, ograniczanie fragmentaryzacji rozłogów polnych, poprawa struktury agrarnej),
- wspomagania specjalizacji gospodarstw rolnych w kierunkach działów specjalnych, proekologicznych, w tym szczególnie agroturystyki,
- poprawy stanu sanitarnego wsi, w tym gospodarstw rolnych, przez wyposażenie w odpowiednie obiekty i urządzenia, zmniejszające uciążliwości dla otoczenia i zagrożenia epidemiologiczne,
- wpierania tworzenia małych ferm hodowlanych (np. hodowla koni, gospodarstwa rybackie oraz hodowla dziczyzny – bażanciarnie, daniele itp.), jako zaplecza gospodarstw agroturystycznych,
- wpierania wielokierunkowych gospodarstw produkcyjnych, w tym w produkcji roślinnej - powiększenie udziału roślin przemysłowych i wymagających gatunków zbożowych,
- rozwijania produkcji płodów rolnych do bezpośredniej konsumpcji m.in. w ramach działalności gospodarstw agroturystycznych,
- wpierania tworzenia zróżnicowanych specjalizacji szkółkarskich,
- rozwijania kierunków w tzw. niszach produkcyjnych m.in. roślin pracochłonnych, hodowli bydła i ptactwa,
- poprawę stanu i rozwój infrastruktury wiejskiej takiej jak drogi gminne i dojazdowe do pól.

Tereny rolne położone w obszarach cennych przyrodniczo, dla których zostały ustalone formy ścisłej ochrony podlegają wyłączeniu z produkcji rolnej. W obszarze gminy pożądanym jest rozwój hodowli w niewielkich stadach, poza bydłem i drobiem, także innych gatunków zwierząt, zwłaszcza ptactwa.

Fermy hodowlane lokalizowane w terenach zabudowy zagrodowej i na obszarach objętych ochroną przyrodniczą – zgodnie z aktualnym stanem prawnym, winny mieć obsadę do 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych), na pozostałych obszarach rolnych wskazanych do zabudowy związanej z produkcją rolną dopuszczone są ферmy do 60 DJP. Wyklucza się wysoką intensywność produkcji zwierzęcej, zagrażającą degradacją środowiska, zwłaszcza zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych. Wielkość obsady ferm winna być dostosowana do przepisów obowiązujących na etapie ich realizacji.

Rozwój gospodarki rolnej wymaga pokonania wielu innych ograniczeń i barier, które nie stanowią treści niniejszego studium. Unowocześnienie gospodarki rolnej, powinno odbywać się z jednoczesnym dostosowywaniem do wymogów jakościowych produktów żywnościowych, rejestracyjnych oraz klasyfikacyjnych i kontrolnych gospodarstw indywidualnych (wraz z ich zapleczem), określanych przez normy europejskie. Istotnym warunkiem poprawy

efektywności produkcji jest wzmocnienie towarowości gospodarstw rolnych, wymagają one zmian w strukturze produkcyjnej - w zakresie wzrostu specjalizacji i koncentracji produkcji. Wiązą się z potrzebą stymulowania następujących przemian:

- wzrostu średniej powierzchni gospodarstw rodzinnych do poziomu średnio 20-30 ha,
- wdrażania programu optymalizacji rozłogów polnych w indywidualnych gospodarstwach, ze względu na uwarunkowania ochrony krajobrazu kulturowego, pożądane są działania w małej skali przestrzennej (rozłogu, obrębu),
- wzrostu produktywności gleb, głównie poprzez poprawę żyzności i aktywności gleb oraz przez doskonalenie technologii produkcji (obecnie możliwości te nie są wykorzystywane). Działania agrotechniczne wiązą m.in. się ze wzbogacaniem zawartości próchnicy w glebach, likwidacją niedoborów składników mineralnych, poprawą stosunków wilgotnościowych, neutralizacją zakwaszenia gleb;
- zwiększenia udziału w rozłogach produkcyjnych - terenów zielonych, zadrzewionych i leśnych,
- wspieranie produkcji zdrowej żywności, zwłaszcza do spożycia w stanie minimalnie przetworzonym oraz organizacji związków producentów i zbytu.

Procesy proefektywne w gospodarstwach rolnych powinny być wspierane działaniami w sferze rozwoju zaplecza technicznego i produkcyjnego rolnictwa, ukierunkowanymi na:

- wzmocnianie bazy skupu surowców, rozwój zaplecza do magazynowania i wstępnego przetwórstwa,
- tworzenie związków, zrzeszaniu się producentów rolnych - celem tworzenia silniejszej bazy produkcyjnej i inwestycyjnej,
- tworzenie stowarzyszeń i związków właścicieli lasów prywatnych w celu zwiększenia zasobów leśnych (zalesienia gleb) i poprawy efektywności gospodarki leśnej (rewitalizacja i wzbogacenie gatunkowe),
- modernizację i wzmocnianie siły ekonomicznej gospodarstw rodzinnych w celu zwiększenia ich towarowości w ramach gospodarki żywnościowej w gminie,
- zachowanie i poszerzenie terenów urządzonych dla obsługi rolnictwa,
- pozyskiwanie inwestorów wspomagających modernizację i rozwój zaplecza magazynowo - przetwórczego rolnictwa (chłodnie, sortownie, przechowalnie).

*Możliwości zbytu produktów rolnych z obszaru gminy ocenia się obecnie jako niezadowalającą.* Uzasadniona jest poprawa dostępu gospodarstw do rynków hurtowych, jedną z dróg jest organizacja giełd rolnych i marketingowych stowarzyszeń gospodarczych. W przyszłości ważną rolę odgrywać powinna ponownie spółdzielczość rolników. Istotną rolę w obsłudze odgrywać będą grupy producentów określonego profilu produkcji rolnej. Grupom takim, powinno udzielać się pomocy doradczej i finansowej. W związku z przewidywanym systematycznym zmniejszaniem się pracujących w gospodarstwach indywidualnych, nieodzowne stanie się wspieranie rozwoju zakładów usługowych, tworzących dodatkowe miejsca pracy dla rolników. Przeobrażenia w rolnictwie będą procesem długotrwałym.

### 3.3. Tereny rolnicze wyłączone z zabudowy

W studium wyznaczono tereny rolne – **wyłączone z zabudowy** – przeznaczone pod użytkowanie rolnicze (grunty orne, użytki zielone, sady, ogrody inne). Na tych terenach wyklucza się lokalizację nowych obiektów i urządzeń budowlanych poza istniejącymi siedliskami rolnymi, z wyłączeniem dróg i sieci infrastruktury technicznej, których realizacja jest warunkowana zachowaniem przepisów szczególnych, z uwzględnieniem ochrony przyrodniczo-krajobrazowej. Poza rolnictwem preferuje się fitomelioracje (zadrzewienia, zakrzewienia) na stromych zboczach, na obrzeżach dolinnych kształtowanie zieleni, oraz ew. budowę urządzeń wodnych małej retencji w dolinach rzek. Eksploatację naturalnych złóż surowców, dopuszcza się wyłącznie na warunkach określonych w planach miejscowych, poza obszarami objętymi ochroną przyrodniczą.

Celem wyznaczenia obszarów rolnych bez prawa zabudowy jest ochrona użytków rolnych i optymalizacja funkcji rolniczej. Zadaniem jest ochrona rozłogów i kompleksów przestrzeni produkcyjnej przed rozpraszaniem osadnictwa, umożliwiającą koncentrację ziemi oraz intensyfikację produkcji, stosownie do wymogów poprawy efektywności gospodarstw rolnych i procesów agrotechnologicznych produkcji rolnej, m.in. przez:

- zakaz lokalizacji na terenach rolnych obiektów budowlanych (poza funkcjami agrotechnicznymi i adaptacją istniejących siedlisk rozumianą jako zachowanie, możliwość rozbudowy budynków i budowy nowych w granicach zabudowanych działek, określonych według klasyfikacji gruntów symbolem B , Bi, *Br* - dopuszcza się funkcje ekologiczne - zadrzewienia oraz techniczne - drogi i urządzenia infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej);
- przeznaczenie terenów ornyczych w dnach dolin, obniżonych i podmokłych na użytki zielone;
- wspomaganie przekształceń podnoszących walory użytkowe gleb i wartości produkcji (zabiegi przeciwoerozyjne, wapnowanie i inne);
- intensyfikacja rozwoju gospodarki rolnej w obszarach posiadających korzystne uwarunkowania agrotechniczne;
- kształtowanie zieleni osłonowej przed spływami zanieczyszczeń agrotechnicznych do wód powierzchniowych i gruntowych.

Grunty marginalne i niskiej wartości produkcyjnej (VI, VI z) na stromych zboczach, w enklawach leśnych, w strefach ochrony źródliskowej i na kierunkach powiązań ekologicznych -zostały wskazane do zalesień. Na potrzeby fitomelioracji, a także o istotnym znaczeniu dla różnorodności biologicznej środowiska, zostały zakwalifikowane grunty położone na stromych stokach i skarpach, w strefach przejściowych (graniczące z terenami leśnymi, dolinnymi) – ekotonalne, o funkcji buforowej. Zostały one przeznaczone do biologicznego wzmocnienia środowiska m.in. przez zadrzewienia, zadarnienia itp.

### 3.4. Tereny użytków zielonych

Łąki zajmują w gminie ok. 1800 ha, a pastwiska ok. 400 ha, występują na obszarach o odpowiednich warunkach gruntowo-wodnych, w tym zwłaszcza w dolinach rzek. Na rysunku Studium oznaczono użytki zielone, chronione przed użytkowaniem ornym i zabudową. Ze względu na znaczny areal, użytki zielone obecnie stanowią ważny składnik rolniczego potencjału gminy Firlej. Obszar dolin rzecznych, gdzie koncentrują się łąki, wskazany jest w Studium do ochrony i rewitalizacji, celem poprawy retencyjności i bioróżnorodności dolin, a także bezpieczeństwa przeciwpowodziowego. Mając na uwadze funkcje ekologiczne część obszarów łąk powinna pozostać w użytkowaniu półnaturalnym.

Zakłada się wzrost hodowli na warunkach zrównoważonych, wyklucza się wysoką intensywność produkcji zwierzęcej, zagrażającej degradacją środowiska, zwłaszcza zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych. Pożądany jest rozwój hodowli w niewielkich stadach, poza bydłem, także innych gatunków – zwierząt, w tym ptactwa.

Ustala się zakaz zmiany przeznaczenia łąk i pastwisk na cele budowlane, a także na inne formy użytkowania kolidujące z funkcją ekologiczną i gospodarczą. Dopuszcza się *rozbudowę i budowę nowych budynków w granicach lub w sąsiedztwie istniejących* siedlisk poza obszarami *szczególnego zagrożenia* powodzią, *z zachowaniem ustaleń studium i przepisów szczególnych*. Racjonalne wykorzystanie użytków zielonych powinno przyczynić się do przywrócenia na obszarze gminy przede wszystkim, wyższej rangi hodowli bydła mlecznego.

### 3.5 Tereny produkcji rolnej i obsługi produkcji rolnej

Rozwój specjalnych działów produkcji rolnej, zwłaszcza sektora hodowlanego i produkcyjno-usługowego na obszarze gminy podlega ograniczeniom, wynikającym z funkcji ochronnych gminy, które wykluczają lokalizację przedsięwzięć uciążliwych dla środowiska i mogących pogorszyć stan środowiska, które uzyskały negatywną ocenę w sporządzanym raporcie.

Zadaniem terenów przeznaczonych na gospodarstwa produkcji rolnej i urzędzenia obsługi produkcji rolnej jest zapewnienie możliwości funkcjonowania gospodarstw rolnych zaliczanych do działów specjalnych produkcji rolnej: roślinnej, szkółkarskiej, ogrodniczo-warzywniczej i produkcji zwierzęcej, itp. oraz stworzenie zaplecza obsługi odpowiedniego do potrzeb gospodarki rolnej.

Na obszarze gminy produkcja wielkotowarowa występuje na niewielkich przestrzeniach, głównie zbożowa, ogrodniczo-sadownicza i hodowla zwierzęca. Obecnie znaczna część budynków inwentarskich i produkcyjnych jest przekształcona głównie na bazę magazynową i działalność w zakresie zaopatrzenia. Gospodarstwa specjalistyczne zarówno istniejące jak i ew. nowe muszą spełniać przepisy ochrony środowiska, w tym sanitarne i dotyczące oddziaływania w granicach własnego terenu. Dlatego, powszechną zasadą powinna być realizacja w gospodarstwach rolnych szczelnych zbiorników na

gnojowicę oraz płyt gnojowych, spełniających wymagania środowiskowe. Z uwagi na wymagania sanitarne w zakresie utylizacji ścieków, jak też związane z uciążliwością odpadów, utrzymania i żywienia zwierząt gospodarskich - produkcja zwierzęca w gospodarstwach indywidualnych (niewielkie fermy) powinna być oddalona od terenów zabudowy mieszkaniowej oraz objętych ochroną sanitarną (ujęcia wody, zbiorniki wodne, obniżenia dolinne i okresowych spływów wód). Rozwój funkcji produkcyjnych, w specjalistycznych gospodarstwach wymaga indywidualnych rozstrzygnięć w planie zagospodarowania. Z uwagi na uwarunkowania ochrony wód, lokalizacja w obszarze gminy ferm hodowlanych, powinna podlegać szczególnemu nadzorowi. W Studium adaptuje się istniejącą zabudowę gospodarczą i zaplecze hodowlane w tym obiekty ferm hodowlanych (kurniki, obory, chlewnie). Dopuszcza się rozwój nowych specjalizacji produkcyjnych, w tym w produkcji zwierzęcej, na powyżej określonych warunkach.

W gminie jednostki bazy obsługi rolnictwa, należące do różnych gestorów, uległy stopniowo przekształceniom własnościowym w kierunku wielofunkcyjnym, produkcyjno-usługowym. Działalność w zakresie obsługi rolnictwa została ograniczona do działalności uzupełniającej, przy czym część zainwestowania terenu jest niewykorzystywana. Ze względu na degradację części obiektów i infrastruktury technicznej, wymagają one modernizacji, wymiany zdekapitalizowanych obiektów i urządzeń.

Obsługa gospodarstw drobnotowarowych w dużym stopniu jest uzależniona od funkcjonowania baz produkcyjno-usługowych, urządzonych w sposób kompleksowy - drobne formy usługowe, działające zazwyczaj w zabudowie zagrodowej mają znaczenie dodatkowe. Wyprofilowane działania nakierowane na obsługę rolnictwa mają niższe efekty ekonomiczne, dlatego występuje niskie zainteresowanie tą działalnością gospodarczą, poza zaopatrzeniem w paliwa i zaopatrzeniem w środki produkcji. W polityce przestrzennej, przyjmuje się zasadę adaptacji zagospodarowanych terenów, rozszerzając ich funkcje o możliwości rozwoju przedsiębiorczości i usług komercyjnych dla ludności. Poza funkcjami produkcyjno- usługowymi terenów, dopuszcza się ich przeznaczenie na urządzenia obsługi rolnictwa, zwłaszcza – składowo-magazynowe, *urządzenia fotowoltaiki o mocy przekraczającej 500 kW ze strefą ochronną*, handel hurtowy i inne usługi zwłaszcza rzemiosło.

Adaptuje się istniejące na obszarze gminy urządzenia obsługi rolnictwa, Niewykorzystywane zlewnie mleka powinny być przekształcane na usługi, w pierwszej kolejności na usługi handlu, bytowe, małej gastronomii, usługi rzemiosła i inne usługi komercyjne lub zabudowę mieszkalną. Dopuszcza się adaptacje i dalsze przekształcenia istniejącej zabudowy zagrodowej gospodarczej na funkcje zaopatrzenia i zbytu, zakłady naprawcze i inne, o ile nie koliduje to z warunkami zagospodarowania terenów sąsiednich oraz ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego. Podkreśla się zwłaszcza, że składowanie materiałów i nawozów powinno odbywać się tylko w obiektach zamkniętych.

### **3.6 Tereny produkcji rybackiej i obsługi produkcji rybackiej**

Gmina obecnie ma niewielki potencjał gospodarki rybackiej, brak jest stawów hodowlanych, w obszarze występują niewielkie stawy i sadzawki należące do indywidualnych gospodarstw rolnych.

Z uwagi na niewielką powierzchnię stawów gospodarka rybacka należy do funkcji o niewielkim znaczeniu produkcyjnych dla gminy. Natomiast, istotne znaczenie ma wędkarstwo, szczególnie w okresach weekendowym, uprawiane na jeziorze Kunów i w mniejszym stopniu na jeziorze Firlej oraz na rzekach Wieprz i Tyśmienica. W studium uwzględnia się ten aspekt turystyki kwalifikowanej, który należy powiązać z rekreacją wypoczynkową, a także z usługami turystycznymi (wędkarstwo, gastronomia, agroturystyka, wypoczynek nad wodą). Rozmieszczenie tych funkcji i formy towarzyszącej infrastruktury, powinny być określone w planie miejscowym. Głównym założeniem polityki przestrzennej jest wykorzystanie zasobów gminy w zakresie wędkarstwa, w mniejszym stopniu do produkcji rybackiej, z uwzględnieniem przepisów w zakresie ochrony przyrody.

## **4. LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA**

Przyjmuje się za zasadę politykę zrównoważonej gospodarki leśnej. Gospodarka leśna w niniejszym studium obejmuje ochronę i rozwój terenów leśnych, powiązany z wykorzystaniem zasobów leśnych dla potrzeb różnych funkcji gospodarczych, m.in. myślistwa, łowiectwa, funkcjonowania przedsiębiorczości w branżach drzewnych, ekoturystyki, wykorzystania zasobów runa leśnego zarówno przez Nadleśnictwo jak i ludność, w ramach dostępności lasów.

### **4.1 Ochrona lasów i terenów zakwalifikowanych jako leśne**

W strukturze przyrodniczej i przestrzennej terenom leśnym przypisuje się znaczenie węzłowe. Gmina Firlej ma znaczące zasoby leśne. Zgodnie z danymi z rocznika statystycznego aktualna lesistość gminy wynosi 28,2%, wobec średniego wskaźnika dla powiatu 21,3% i dla województwa 22,8%. Powierzchnia lasów licząca 3,6 tys ha stanowi zasoby o randze ponadlokalnej.

Istniejące zasoby leśne zachowuje się na zasadach określonych w ustawie o lasach w stosunku do nich ustala się następujące zasady ochrony i użytkowania:

- zakaz zmiany przeznaczenia terenów z leśnego na nieleśne,
- wykluczenie lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej, poza obiektami służącymi obsłudze gospodarki leśnej i łowieckiej,
- dopuszcza się na warunkach określonych w planie miejscowym, przystosowanie lasów, którym nie przypisano funkcji ochronnej dla turystyki, w formie tras pieszych, rowerowych i konnych, wykorzystując w tym celu istniejący układ duktów leśnych, polany śródleśne, z możliwością realizacji zadaszeń, tablic informacyjnych, miejsc postoju, węzłów sanitarnych, parkingów przyleśnych i tego typu urządzeń związanych z turystyką, w

uzgodnieniu z administracją leśną,

- ochrona granicy rolno-leśnej, zgodnie z zaleceniami fitosocjologicznymi (ochrona strefy okrajkowej).

Przyjmuje się jako obowiązujące plan urządzenia lasów państwowych Nadleśnictwa Lubartów i uproszczone plany urządzenia lasów prywatnych, w tym wymóg kształtowania struktury gatunkowej lasów w kierunku powiększenia różnorodności biologicznej ekosystemów leśnych, zwiększenia odporności drzewostanu na czynniki zewnętrzne i dostosowania ich struktury gatunkowej do typu miejscowego siedliska.

Na wszystkich obszarach przewidzianych pod zalesienie zgodnie z PN-E- 05100-1 należy pozostawić pod istniejącymi liniami elektroenergetycznymi SN i Nn pas terenu bez zalesiania o szerokości min. 9,30 m. Dopuszcza się w pozostawionym pasie prowadzenie gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymywania pod linią drzew nie przekraczających 2,00 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni niezalesionej w odległości co najmniej 4,00 m od słupa. Zbliżenie gałęzi drzew i krzewów do przewodów fazowych linii elektroenergetycznych stanowi potencjalne zagrożenie prądem elektrycznym dla osób i zwierząt znajdujących się w pobliżu tych miejsc oraz zagrożenie pożarowe; minimalna odległość pozioma gałęzi drzew od skrajnych przewodów fazowych nie może być mniejsza niż 6,7 m.

## 4.2 Kierunki gospodarki leśnej

Prowadzenie prawidłowej gospodarki leśnej, bez względu na formę ich własności opiera się na planach urządzenia lasów, w lasach nie stanowiących własności Skarbu Państwa opiera się na uproszczonych planach urządzenia lasów oraz inwentaryzacji stanu lasu. Lasy Państwowe na terenie gminy dysponują zasobami o powierzchni ok. 1700 ha – 47,5% powierzchni lasów, zaś lasy prywatne zajmują powierzchnię ok. 1880 ha. Przeważa własność drobna, co stanowi istotne utrudnienie w prowadzeniu gospodarki leśnej.

Kluczowe znaczenie lasów w zrównoważonym rozwoju i w zagospodarowaniu gminy, stwarza wymagania w zakresie powiększania ich zasobów i racjonalnego gospodarowania istniejącymi zasobami leśnymi. Gospodarka leśna powinna należeć do strategicznych zadań gminy.

Zgodnie z polityką regionalną należy dążyć do powiększania terenów leśnych, tworzenia zwartych i przyrodniczo-powiązanych kompleksów i enklaw leśnych, a także podnieść skuteczność ochrony przed rozpraszaniem zabudowy terenów otwartych, szczególnie w strefie ochrony siedliskowej lasów. W Studium Firlej powyższe zalecenie uwzględniono, w zakresie wynikającym z istniejących uwarunkowań glebowych, stanu rozmieszczenia osadnictwa, w tym projektowanego rozwoju komunikacji i przedsiębiorczości.

Gospodarkę leśną w gminie uznaje się za wielofunkcyjną. Jej główne kierunki wyznaczają 4 grupy funkcji:

- \* fizjotaktyczne (środowiskowe)
- \* fizjocenotyczne (cenne biocenozy i biotopy)
- \* społeczne

\* gospodarcze

Funkcja fizjotaktyczna, niezwykle istotna z uwagi na narastające zagrożenia i degradację środowiska, wiąże się z głównie funkcjami ochronnymi lasów. W Studium wskazano potrzebę objęcia statusem lasów glebochronnych i wodochronnych, także enklaw lasów prywatnych. Dla wzmocnienia efektów proekologicznych, wskazano potrzebę działań fitomelioracyjnych, których rozmieszczenie i dobór gatunkowy drzewostanu należy dostosować do lokalnych warunków siedliskowych i stosunków glebowo-wodnych.

Funkcje fizjocenotyczne pełnią głównie lasy o podstawowym znaczeniu w ochronie bioróżnorodności biologicznej – w gminie są to przede wszystkim bory świeże, bory mieszane świeże, lasy mieszane świeże i grądy, w mniejszym stopniu olsy i łągi. Na terenie gminy brak typowo wykształconych olsów, niewielkie enklawy występują nad jeziorem Kunów, nad Wieprzyskiem w Kol. Sułozyn. Również zbiorowiska łągowe zajmują niewielkie powierzchnie w dolinie Wieprza i jego starorzeczy, w pobliżu torfiarek na zachód od Przypisówki, w Antoninie Nowym i Bykowszczyźnie. Największą powierzchnię zajmują bory świeże i bory mieszane świeże. Drzewostan buduje tu sosna i dąb szypułowy, z udziałem brzozy brodawkowej, grabu i topoli osiki. Wiodącą rolę spełnia kompleks leśny w rejonie wsi Majdan Sobolewski, Sobolew, Antonin Nowy i Kunów.

Z funkcji społecznych na pierwszy plan wybija się funkcja rekreacyjna. Ranga tej funkcji stale wzrasta. W pierwszym rzędzie przypisuje się ją kompleksom lasów firlejowskich i lasów kunowskich, zlokalizowanych w strefie penetracji turystycznej jeziora Firlej i jeziora Kunów. Udostępnianie lasów do penetracji turystycznej wymaga uzupełnienia infrastruktury m.in. zadaszenia, parkingi przyleśne, węzły sanitarne.

Funkcja gospodarcza lasów wymaga przeorientowania w zakresie eksploatacji drzewostanu i zasilenia przez odpowiednie działania hodowlane. W przeciwieństwie do gospodarki prowadzonej w lasach państwowych, gdzie systematycznie następuje odnawianie zasobów – w lasach prywatnych stale maleje zasobność drzewostanu, wysoka eksploatacja drzewostanu nie jest wystarczająco rekompensowana nasadzeniami drzew i dobozem gatunków odpowiednich do siedlisk. Narastają zagrożenia związane z obniżaniem naturalnej odporności drzewostanów i ich nadmiernej eksploatacji, ujemnym skutkiem jest wzrost niebezpieczeństwa pożarów, zakłócenia warunków bytowych flory i fauny leśnej.

Znaczne możliwości wzbogacenia funkcji gospodarczych lasów występują w powiększeniu powierzchni terenów leśnych na gruntach w niskich klasach bonitacyjnych, marginalnych w enklawach przyleśnych itp. W Studium określono kierunki zalesień i zadrzewień. W kształtowaniu struktury przestrzennej leśnej, szczególne znaczenie będzie miało wprowadzenie zalesień sprzyjające ich większej spójności, zmniejszających fragmentaryzację średnich kompleksów leśnych i kształtujących strefy ekotonalne. W przypadku lasów produkcyjnych generalna strategia działań powinna umożliwiać stopniowe zwiększenie środowiskotwórczej funkcji lasów, kosztem ich funkcji produkcyjnych.

Do głównych zadań, które powinny być podejmowane w ramach tej

strategii należą:

- różnicowanie i wzbogacanie gatunkowe drzewostanów w kierunku zwiększenia ich różnorodności, zgodności z siedliskiem i odporności na zagrożenia antropogeniczne,
- zwiększania udziału starszych klas wiekowych drzewostanów,
- zalesiania obszarów porolnych i terenów zdegradowanych przyrodniczo.

Podstawą proekologicznej gospodarki leśnej jest spójna koncepcja hodowli, ochrony i użytkowania lasu oraz ograniczanie ingerencji człowieka w naturalne procesy rozwoju ekosystemów. Upowszechnianie półnaturalnego kierunku hodowli lasu następuje poprzez:

- preferowanie naturalnego odnawiania lasu;
- zwiększania udziału starszych klas wiekowych drzewostanów,
- odchodzenie od zrębów zupełnych na rzecz rębni złożonych (udoskonalonych),
- ograniczanie szerokości i wielkości powierzchni zrębnych,
- pozostawianie drzew nasiennych, także kęp starych drzew i drzew dziuplastych w celu wzbogacenia różnorodności biologicznej i krajobrazowej przestrzeni leśnej, wprowadzanie w monokulturach iglastych rodzimych gatunków drzew i krzewów, zgodnie z warunkami siedliskowymi,
- wzbogacanie składu gatunkowego sztucznych odnowień leśnych przy uwzględnianiu dostosowania do naturalnej mozaikowości siedlisk (w przypadku ich występowania),
- naturalne kształtowanie zbiorowisk okrajkowych w ekotopach (zwłaszcza na styku lasów z ekosystemami łąkowymi),
- renaturalizację drzewostanów na gruntach porolnych, polegająca na wykorzystaniu w miarę możliwości procesów sukcesji naturalnych, zalesiania (zakrzewiania) terenów zdegradowanych przyrodniczo.

Realizacja modelu wielofunkcyjnej gospodarki leśnej wymaga stosowania wszystkich właściwych kierunków działań. Jednak stan lasów, a także możliwości wykonawcze leśnictw będą wymuszały traktowanie priorytetowo niektórych działań.

Gospodarka polegająca na wykorzystywaniu surowców leśnych na obszarze gminy Firlej należy do tradycyjnych gałęzi gospodarczych, pozyskiwane drzewo było i jest wykorzystywane w różnych formach do celów bytowych, do produkcji i w celach budowlanych, lasy służą gospodarce łowieckiej i celom myśliwskim. Tutejsza ludność pozyskuje runo leśne dla celów własnych i komercyjnych.

**Funkcje uzyskiwania korzyści opartych o eksploatację lasów będą w dalszym ciągu ważnym aspektem zasilającym finansowo ludność i przedsiębiorców.** Mimo wielu ujemnych zjawisk, w dalszym ciągu w obszarze gminy został zachowany wysoki stopień zachowania walorów szaty roślinnej lasów. Pozytywnym zjawiskiem jest zgłaszanie potrzeb zalesień gruntów porolnych.

Zalesianie gruntów powinno odbywać się pod nadzorem służb leśnych, w celu zapewnienia optymalnej struktury gatunkowej i maksymalnej

udatności nasadzeń. Wiodącą zasadą gospodarki leśnej powinno być ograniczenie negatywnego oddziaływania czynników antropogenicznych na środowisko leśne. W studium wskazuje się konieczność podniesienia rangi problemu ochrony lasów, a także wydzielenia z lasów gospodarczych - fragmentów leśnych, które ze względu na swoją rolę (znaczenie w systemie ekologicznym) i położenie powinny uzyskać kategorię lasów ochronnych.

### **4.3 Gospodarka łowiecka**

Duże powierzchniowo kompleksy leśne oraz zróżnicowanie siedliskowe ma pozytywny wpływ na występowanie w tym obszarze bogactwa gatunkowego zwierząt. Gospodarka łowiecka i myślistwo regulowana jest przepisami szczególnymi. Z gospodarki łowieckiej wyłącza się tereny objęte strefami ochronnymi siedlisk gatunków chronionych zwierzyny. Na pozostałym obszarze gospodarowanie zwierzyną odbywa się w obrębie obwodów łowieckich na podstawie zatwierdzonych planów hodowlanych. Działania w zakresie hodowli i łowiectwa nie mogą zagrażać chronionym gatunkom fauny. Fragmenty lasów stanowiących rejony bytowania zwierząt, powinny być objęte zaniechaniem działań w okresach ochronnych związanych z rozrodem zwierzyny. Rejony bytowania i przemieszczania się zwierzyny, powinny być wyłączone z trwałej działalności człowieka.

Za bardzo istotny aspekt rozwoju gospodarki łowieckiej uznaje się wzrost różnorodności łowisk polnych i leśnych, osiągnięty w ramach ekologizowania produkcji rolnej i gospodarki leśnej. Istnieją możliwości wzmocnienia gospodarki łowieckiej. Niezbędne są zwłaszcza:

- przeciwdziałanie kłusownictwu,
- systematyczne inwentaryzowanie w obrębie łowisk polnych podstawowej sieci ciągów ekologicznych, które w głównej mierze decydują o warunkach życiowych zwierząt, stale lub okresowo tu bytujących,
- wykupywanie najwartościowszych powierzchni przez koła łowieckie,
- doskonalenie statystyki łowieckiej, traktowanej jako instrument planowania i kontroli gospodarki łowieckiej.

## **5. PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ, EKSPLOATACJA SUROWCÓW MINERALNYCH**

### **5.1 Przesłanki ogólne**

Rozwój przedsiębiorczości, jako jednego z głównych kierunków rozwoju gminy Firlej, jest uzasadniony stanem istniejącym, potrzebami rozwoju przedsiębiorczości będącej istotnym źródłem utrzymania ludności nierolniczej oraz rozwoju zaplecza usługowo-przemysłowego m.in. dla zaopatrzenia ludności i funkcjonowania gospodarki rolnej. Mimo występowania na obszarze gminy uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych, dla których zachowanie walorów naturalnych środowiska przyrodniczego i wartości krajobrazu kulturowego jest celem strategicznym - rozwój sfery usługowo-produkcyjnej staje się ważną szansą wzmocnienia bazy ekonomicznej gminy Firlej.

Wynika ona głównie z nowego wytrasowania przebiegu projektowanej drogi

ekspresowej S-19, które z jednej strony stworzyło nowe przesłanki aktywizacji przedsiębiorczości, ze względu na konieczność restrukturyzacji funkcjonalnej istniejących terenów osadniczych, położonych wzdłuż nowej trasy transportowej i tranzytowej, z drugiej zaś strony umożliwia wyznaczenie nowych stref i terenów rozwojowych, mniej kolizyjnych środowiskowo, o korzystnym położeniu w pobliżu ośrodka gminnego i projektowanych węzłów drogowych.

Polityka rozwoju przedsiębiorczości określona w niniejszym studium ma na celu zrównoważenie struktury gospodarki gminy Firlej, zwłaszcza funkcji rolnej. Jej zadaniem jest wzbogacenie działalności usługowo-produkcyjnych i stworzenie miejsc pracy dla osób odchodzących z rolnictwa w wyniku jego modernizacji i przekształceń oraz dla absolwentów miejscowego zespołu szkół zawodowych i młodzieży kształcącej się w ośrodkach miejskich.

Powyższe przesłanki sprzyjają rozwojowi sfer przedsiębiorczości, z których do najważniejszych należą sektory:

- przemysłu i przetwórstwa, szczególnie w branży budowlanej, w produkcji różnych akcesoriów elektroenergetycznych, sprzętu domowego, części do narzędzi rolniczych, motoryzacyjnych itp,
- usług i rzemiosła produkcyjno-usługowego na rzecz ludności i obsługi turystyki,
- związane z rozwojem baz (hurtowni) magazynowo-składowych w zakresie obsługi gospodarki rolnej, komunikacji, transportu i spedycji (*centrum logistyczne*),
- usług komercyjnych serwisowych, związanych z konserwacją i naprawami,

Większość tych działalności należy do funkcji terenochłonnych, wymagających *dobrej dostępności komunikacyjnej oraz* zabudowy wielkokubaturowej, co może wywoływać kolizje z zasadami ochrony krajobrazu. Dlatego, istotne będzie przestrzeganie ustalonych zasad, dotyczących kształtowania osadnictwa, wskaźników intensywności i wymagań, określonych dla zagospodarowania poszczególnych obszarów i ich funkcji *określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego*. Odrębną dziedziną rozwojową jest sektor eksploatacyjny, wykorzystujący zasoby surowcowe gminy. Wśród preferowanych funkcji usługowo-produkcyjnych i technicznych, wykluczone powinny być przedsięwzięcia z grupy *zawsze* znacząco oddziałujących na środowisko, szczególnie oddziałujące na hydrosferę i klimat akustyczny.

Rozwój funkcji przemysłowo-usługowych, baz i składów oraz zaplecza technicznego rolnictwa i transportu musi być podporządkowany wymogom kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska, może się odbywać tylko na terenach przeznaczonych na te funkcje w planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zasadami zagospodarowania strefowego ustalonymi w „studium”.

Ustala się koncentrację funkcji produkcyjno-usługowych w strefach rozwoju przedsiębiorczości bądź grupowanie ich w zespołach, o zrównoważonej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – terenów zainwestowanych i terenów biologicznie aktywnych, z zielenią izolacyjną i osłonową, usytuowaną od strony zabudowy

mieszkaniowej (terenów budowlanych) i terenów otwartych. Na rysunku Studium oznaczono tereny do rozwoju różnych form przedsiębiorczości i biznesu; obejmujące tereny rozwojowe, tereny do adaptacji, modernizacji i rozbudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny perspektywicznego rozwoju przedsiębiorczości w kolejnych etapach. Wydzielono tereny produkcyjne, produkcyjno-usługowe, usługowe, powiązane z rozwojem mieszkalnictwa: tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej i usług komercyjnych, tereny rozwoju urządzeń obsługi komunikacji i usług komercyjnych, tereny parkingów dla obsługi ruchu transportowego i turystyki.

Obszarami urbanizowanymi związanymi z działalnością gospodarczą w granicach gminy są przede wszystkim tereny położone w strefach aktywizacji przeznaczonymi pod funkcje usługowo-mieszkalne i przemysłowo-usługowe, położone w zasięgu głównych tras drogowych. Rozwój tych obszarów powinien następować stopniowo, w miarę narastania potrzeb, zgodnie ze strategią rozwoju gminy i założonym w studium etapowaniem, po starannym przygotowaniu planistyczno-urbanistycznym.

Wiodącą zasadą, obowiązującą przy wyznaczaniu w planach miejscowych terenów przeznaczonych na funkcje przemysłu, baz, magazynów, usług komercyjnych winna być zasada dobrego sąsiedztwa i dotrzymanie standardów jakości środowiska na granicy tych terenów, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się na zainwestowanych terenach adaptację istniejących zakładów, zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz ich rozbudowę, a także lokalizację nowych zakładów *z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko*, na terenach wyznaczonych w planie miejscowym, warunkowaną zachowaniem procedur postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanych przedsięwzięć oraz innych przepisów szczególnych.

## 5.2 Kierunki i obszary rozwoju przedsiębiorczości

Gmina Firlej staje się atrakcyjnym terenem dla rozwoju przedsiębiorczości. Rozmieszczenie funkcji przemysłowo-usługowych na obszarze gminy w dużym stopniu zostało ukierunkowane przesądzeniami planów miejscowych.

Ustala się, że rozwój przedsiębiorczości opierał się będzie na:

- adaptacji istniejących terenów i funkcjonujących na nim drobnych zakładów produkcyjnych i usługowo-produkcyjnych, znajdujących się w obrębie Firleja, Przypisówki i Czerwonki Gozdów,
- sukcesywnym przekształcaniu zabudowy mieszkaniowej, znajdującej się w strefie akustycznego oddziaływania odkomunikacyjnego trasy S 19, na zakłady usługowe, usługowo-produkcyjne i działalność związaną z obsługą transportu oraz komunikacji, zwłaszcza w rejonie miejscowości Łukówiec, Wólka Rozwadowska, Bykowszczyzna, Wola Skromowska,
- rozwoju drobnej działalności usługowo-produkcyjnej, nowych zakładów przemysłowo-usługowych, baz magazynowo-składowych, *centrum logistycznego* w wyznaczonych strefach aktywizacji przedsiębiorczości, rozlokowanych i grupowanych na obrzeżu ośrodka Firlej i Przypisówka na terenach

wyodrębnionych przebiegiem projektowanej trasy S-19 oraz w rejonach jej węzłów drogowych.

- *rozwoju produkcji energii z odnawialnych źródeł poprzez wyznaczenie terenów na lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW ze strefą ochronną oraz obszarów rolnych - potencjalnego rozmieszczenia urządzeń farm fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW ze strefą ochronną.*

Na rysunku Studium oznaczono tereny przeznaczone na funkcje rozwoju przedsiębiorczości. Najbardziej znaczący rozwój zakłada się w ośrodku gminnym.

**W miejscowości Firlej** - rozwój zagospodarowania usługowo-produkcyjnego rozpatruje się w obszarze funkcjonalnym ośrodka gminnego, obejmującym obręby geodezyjne w jego obecnych granicach, przestrzennie poszerzone o powiązane z miejscowością Firlej tereny należące do obrębu geodezyjnego miejscowości Serock (położone na obrzeżu, zostały oddzielone przebiegiem trasy S 19) oraz w sąsiedztwie do obrębu Zagrody Łukowieckie, w rejonie projektowanego węzła

„Firlej”. Wyznaczono tereny dla różnego rodzaju przedsiębiorczości. Największe powierzchniowo tereny są przeznaczone na zabudowę mieszkaniową, powiązaną z nieuciążliwymi usługami komercyjnymi, preferowane są tu usługi handlu i wszelkiego rodzaju usługi bytowe. W części najbliższej położonej od projektowanej drogi ekspresowej S 19 zapewniono możliwość rozwoju drobnej przedsiębiorczości usługowo-produkcyjnej i usług rzemiosła, o profilach nawiązujących do obsługi komunikacji i turystyki. Na terenach położonych na obrzeżu miejscowości między dotychczasową drogą S19 (węzłem „Firlej” – a drogą powiatową w kierunku na Serock – wyznaczone zostały tereny kierunkowego rozwoju ośrodka przedsiębiorczości (*w tym urządzenia związane z produkcją energii z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 500 kW ze strefą ochronną*) i mieszkalnictwa. Natomiast, możliwość rozwoju zakładów przemysłowo-usługowych, przewidziano na terenach położonych za projektowanym węzłem „Firlej”, w pobliżu terenów osadniczych miejscowości Zagrody Łukowieckie.

Należy podkreślić znaczenie, jakie przykłada się do terenów rozwoju przedsiębiorczości, które wyznaczono między dotychczasową drogą krajową nr 19 a projektowaną drogą ekspresową S-19, w obrębach należących do kilku miejscowości. Zamierzeniem studium jest kształtowanie strefy aktywności wzdłuż trasy tranzytowej, zgodnie z założeniami polityki regionalnej województwa. Strefa ta stwarza szerokie możliwości promocji walorów przyrodniczych i kulturowych gminy, m.in. poprzez odpowiednie formy architektoniczno-urbanistyczne ośrodków usługowych i profil ich działalności. Taki proces rozpoczęty realizacją ośrodka obsługi turystyki i komunikacji w Wólce Rozwadowskiej, powinien być kontynuowany.

Istotne znaczenie w kierunkach rozwoju przedsiębiorczości ma koncentracja terenów przeznaczonych pod tą funkcję w miejscowości Przypisówka. Ich położenie umożliwi rozwój bez szkody dla środowiska mieszkalnego. Pozytywnym elementem jest wykorzystanie terenów wyznaczonych w dotychczasowych dokumentach planistycznych na bazę obsługi rolnictwa i

tereny przemysłowe, z powiększeniem ich o tereny w rejonie istniejącej fermy drobiu. Strategicznym zadaniem jest umożliwienie terenom zainwestowanym restrukturyzacji, modernizacji, przekształcania funkcjonalnego wraz z poprawą efektywności ich wykorzystania. Kształtująca się w Przypisówce strefa rozwoju przedsiębiorczości ma realną szansę aktywizacji ze względu na ulokowanie się w niej firm o stosunkowo nowoczesnym profilu usług i wytwórczości, skorelowanym z popytem rynkowym. Zakłada się zachowanie części terenów rozwojowych na działalności związane bezpośrednio z obsługą gospodarki rolnej i osadnictwa wiejskiego, z ich zaopatrzeniem oraz przetwórstwem surowców.

### **5.3 Zasady adaptacji oraz przekształceń obiektów i terenów produkcyjno- składowych**

Polityka rozwoju przedsiębiorczości ma na celu także uporządkowanie i wykorzystanie istniejącego zainwestowania produkcyjno-usługowego. Uwarunkowania przestrzenne dla lokalizacji obiektów produkcyjno- składowych są zróżnicowane statusem prawnym i określonymi zakazami, obowiązującymi na podstawie przepisów szczególnych.

Zasadnicza większość istniejących obiektów produkcyjno-usługowych spełnia wymagania sanitarne i ochrony środowiska. Jednak warunki adaptacji działalności w sferze produkcyjno-składowej należy rozpatrywać indywidualnie, w aspekcie zasady dobrego sąsiedztwa i ochrony dziedzictwa przyrodniczego. Celem takiego podejścia jest zapewnienie stabilnego i długofalowego rozwoju i możliwości inwestowania na nieruchomościach wymagających zaangażowania stosunkowo wysokiego kapitału. Główne funkcjonujące jednostki produkcyjne i usługowe zostały wskazane w rozdziale Uwarunkowania - niniejszego tekstu. Położenie gminy w obszarze aglomeracji i na trasach transportowych, odzwierciedla rozwój baz, składów i hurtowni oraz zakładów obsługi motoryzacji.

Zakłady produkcyjno-usługowe, obiekty handlu hurtowego adaptuje się z warunkami spełnienia przepisów ochrony środowiska. Funkcje produkcyjno- usługowe i handlowe umieszczone, w bezpośrednim sąsiedztwie dolin rzecznych, w zespołach zabytkowych powinny być przemieszczane na inne tereny. Dla zmniejszenia kolizyjności funkcji, przewiduje się przekształcenia obiektów produkcyjnych na działalności składowe i usługowe. Przewiduje się rehabilitację terenów zdegradowanych, zwłaszcza położonych w obszarze zabudowy mieszkaniowej lub jej bezpośrednim sąsiedztwie. Preferowanym kierunkiem dalszych przekształceń, w większości zdegradowanych obiektów i zaplecza d. baz obsługi rolnictwa są funkcje usługowe i składowo-magazynowe.

W gminie, w dalszym ciągu są niewykorzystane możliwości rozwoju funkcji rzemieślniczych i drobnej przedsiębiorczości nieuciążliwej. W studium zakłada się umożliwienie większego zróżnicowania form działalności produkcyjno- usługowych, handlowo- magazynowych, z uwzględnieniem położenia terenów przy drogach publicznych. Powinna obowiązywać zasada efektywnego wykorzystania terenu i uzbrojenia technicznego, wiążąca się m.in. z grupowaniem obiektów produkcyjno- magazynowych i usług komercyjnych. W

obszarze gminy ze względu na uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe, generalną zasadą jest lokalizacja obiektów drobnoskalowych, *dopuszcza się obiekty wielkopowierzchniowe w wyznaczonych strefach rozwoju przedsiębiorczości, poza obszarami objętymi ochroną przyrodniczą i krajobrazową z warunkami* strefowego rozmieszczenia programu zagospodarowania w obrębie *terenu inwestycyjnego*, z dużym nasyceniem w zieleń osłonową i izolacyjną.

Na funkcje rozwoju przedsiębiorczości (techniczno-produkcyjne) przeznaczają się tereny oznaczone na rysunku „studium. W zagospodarowaniu terenów przewidzianych na lokalizację przedsiębiorczości wskazuje się na:

- adaptację i modernizację istniejących obiektów produkcyjnych i zaplecza technicznego, dopuszcza uzupełnienia zabudowy,
- preferencję dla rozwoju obiektów produkcyjno-usługowych o profilach wspomagających aktywizację gospodarczą gminy (przetwórstwo miejscowych surowców, produkcja akcesoriów, wytwórczość budowlana, zakłady usługowo-budowlane, *bazy, składy, magazyny* itp.),
- *w wyznaczonej strefie rozwoju przedsiębiorczości w Przypisówce, oznaczonej symbolem P,B,U – wskazanie dla lokalizacji obiektów produkcji, składów, magazynów, obiektów obsługi komunikacji, usług z dopuszczeniem takich przedsięwzięć jak centrum logistyczne, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m<sup>2</sup>,*
- poprawę warunków uzbrojenia terenów rozwoju przedsiębiorczości przez budowę i rozbudowę układów infrastruktury technicznej, dostosowaną do wzrostu potrzeb zaopatrzenia w energię, urządzenie zaplecza sanitarnego (oprowadzenie ścieków, gospodarka odpadami); uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów warunków ochrony środowiska, dotyczących m.in. wód i powietrza (uszczelnianie podłoża, odwodnienie nawierzchni placów itp.);
- kształtowanie pasów zieleni izolacyjnej i osłonowej na granicy z terenami mieszkalnictwa i usług ,
- uwzględnienie wymogów dotyczących:
  - \* gabarytu zabudowy – dopuszczenie wysokości dostosowanej do wymagań technologicznych, z warunkiem że nie będą one stanowić negatywnych dominant w krajobrazie;
  - \* potrzeb parkingowych użytkowników terenu;
  - \* kształtowanie architektoniczne bryły obiektów w harmonii z krajobrazem;
  - \* realizacji infrastruktury wspólnej dla zespołu, jak dojazdy, place nawrotowe itp.,
  - \* jednoczesnego z realizacją inwestycji nasadzenia zieleni izolacyjnej i zagospodarowanie działek zielenią (średnią i wysoką).

Przyjęto zasadę wielofunkcyjnego rozwoju terenów przedsiębiorczości, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń obsługi rolnictwa (składy, baza dla zaopatrzenia i skupu, przechowalnictwo, uszlachetnianie produkcji rolnej, zaplecze usług mechanizacji, usługi

agrotechniczne, naprawy i konserwacja sprzętu) - których działalność warunkuje rozwój funkcji rolniczych oraz specjalizacji produkcji rolnej.

Utrzymuje się w „Studium” istniejące w gminie drobne zakłady naprawcze, zaopatrzenia oraz stałe i sezonowe punkty skupu. Przekształcenia w gospodarce rolnej, mogą skutkować potrzebą przekształceń niektórych obiektów na inne nierolnicze funkcje (np. zlewnie mleka). Dopuszcza się, w ograniczonym zakresie możliwość adaptacji i przekształcenia istniejącej zabudowy zagrodowej gospodarczej na funkcje zaopatrzenia i zbytu, zakłady naprawcze i inne o ile nie koliduje to z warunkami zagospodarowania terenów sąsiednich oraz wymogami ochronnymi środowiska przyrodniczego i kulturowego.

#### **5.4 Obszary i warunki potencjalnej eksploatacji surowców mineralnych**

*Na rysunku Studium wskazano 4 udokumentowane złoża kopalin (omówione w części uwarunkowań Studium) oraz teren i obszar górniczy Majdan Sobolewski.*

*Eksploatacja kopalin powinna odbywać się wyłącznie w sposób zorganizowany po spełnieniu następujących warunków:*

- udokumentowania złoża,*
- uzyskania koncesji od właściwego organu,*
- rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji w kierunku rolnym, leśnym, wodnym lub związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej.*

Ze względu na stosunkowo ubogą bazę surowcową gminy Firlej, ograniczoną do kruszywa naturalnego, jej wykorzystanie nie stanowi istotnego składnika rozwoju bazy ekonomicznej gminy.

Gospodarka surowcami na obszarze gminy jest uwarunkowana przestrzennie z uwagi na walory przyrodniczo-krajobrazowe. Na rysunku Studium oznaczono obszary złóż kopalin o zasobach udokumentowanych, szacunkowych i perspektywicznych, obejmują one złoża piasków, żwirów, surowców ilastych możliwych do wykorzystania w budownictwie i stosowania do czyszczenia wód przemysłowych i ścieków. Część obszarów złóż surowców mineralnych w gminie m.in. złoża piasku, złoża torfu występujące na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” jest klasyfikowana jako złoża konfliktowe, nie przewidziane do eksploatacji.

Zasoby geologiczne i warunki eksploatacji są określone w koncesjach na wydobywanie kopalin systemem odkrywkowym.

Na wszystkich obszarach zasobowych – udokumentowanych, obowiązuje ochrona terenu przed zabudową, przed zagospodarowaniem ograniczającym ewentualne przyszłe wykorzystanie oraz spełnienie wymogów ochrony środowiska, szczególnie w zakresie ochrony wód podziemnych i krajobrazu.

Przyjęto zasadę, że na terenach wskazanych w planie miejscowym dopuszcza się możliwości powierzchniowej eksploatacji surowców, z zachowaniem szczegółowych warunków określonych w przepisach.

W celu racjonalizacji eksploatacji surowców mineralnych, dostosowanych do

wymogów ochrony środowiska, ustala się następujące warunki pozyskiwania kopalin:

- dopuszcza się dla celów gospodarczych eksploatację kopalin w południowo – wschodniej części gminy (rejon Czerwonka - Gozdów), zgodnie z warunkami wydanych koncesji;
- dopuszcza się eksploatację złóż z warunkami;
  - wyłączenia z eksploatacji gruntów leśnych, dolin rzecznych i obszarów chronionych,
  - pozostawienia ponad poziomem wód gruntowych złoża w celu uniknięcia skażenia poziomu wodonośnego,
  - po uprzednim zdjęciu warstwy glebowej nie naruszając jej struktury (dla wykorzystania jej w celach rekultywacyjnych),
  - wykorzystania kopalin towarzyszących,
- na terenach nie przewidzianych do ochrony, dopuszcza się eksploatację na cele lokalne złóż surowców, pod warunkiem udokumentowania złóż i uzyskania koncesji.

Dla wyrobisk poeksploatacyjnych zgodnie z przepisami występuje obowiązek rekultywacji. Na terenie gminy zinwentaryzowano 10 punktów eksploatacji piasku i piasku ze żwirem (oznaczonych na rysunku studium). Wydobywanie odbywa się bez koncesji i dokumentacji. Stare wyrobiska są zazwyczaj miejscem gromadzenia śmieci. Składowiska te, należy zlikwidować, ponieważ obniżają walory krajobrazowe, stanowią też potencjalne zagrożenie dla wód podziemnych i powierzchniowych.

Preferowane kierunki rekultywacji terenów poeksploatacyjnych:

- 1) położonych w systemie przyrodniczym gminy i w jego bezpośrednim sąsiedztwie: leśne lub wodne (z dopuszczeniem zagospodarowania na funkcje stawów rybnych lub zbiorników retencyjnych);
- 2) na pozostałych obszarach: rolne, leśne lub inne określone na rysunku Studium.

Na rysunku Studium został oznaczony rejon węglizacji określony w dokumentacjach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, na obecnym etapie obszar ten jest objęty ochroną, nie został sprecyzowany dla tego rejonu kierunek ew. wykorzystania i eksploatacji.

Gmina Firlej jest obszarem perspektywnym lokalizacji odwiertów badawczych i występowania ropy naftowej i gazu. Udokumentowanie tych odwiertów, mogłoby mieć duże znaczenia dla rozwoju na obszarze gminy energetyki geotermalnej.

## **5.5 Możliwości rozwoju energii odnawialnej**

*Na podstawie „Wojewódzkiego Programu Rozwoju Alternatywnych Źródeł Energii dla Województwa Lubelskiego” określone zostały ograniczenia i uciążliwości rozwoju energetyki dla poszczególnych źródeł, które powinny być uwzględniane w zagospodarowaniu i przy realizacji inwestycji *na obszarze gminy Firlej.**

Z uwagi na zasoby dziedzictwa przyrodniczego i duży udział obszarów objętych ochroną prawną, a także uwarunkowania osadnicze w obszarze gminy Firlej, nie wskazuje się terenów rozwoju energetyki wiatrowej.

Przyjmuje się ustalenie, że rozwój energetyki odnawialnej powinien stanowić istotne uzupełnienie funkcji gospodarczych w obszarze całej gminy, z wyłączeniem Obszaru Chronionego Krajobrazu (OCK) „Pradolina Wieprza” wraz z terenami Natura 2000 Dolny Wieprza (PLH 060051) i terenów znajdujących się w pobliżu Natura 2000 Dolina Tyśmienicy (PLB 060004) i służyć poprawie jakości życia mieszkańców. Jednakże uwarunkowania lokalizacyjne należy identyfikować indywidualnie w oparciu o skonkretyzowane zamierzenia inwestycyjne. Na etapie procesu planistycznego „*zmiany* studium” w tym zakresie zgłoszono *wniosek dotyczący lokalizacji farmy fotowoltaicznej w strefie rozwoju przedsiębiorczości w Przypisówce*.

*Do kolejnej zmiany studium zgłoszono wnioski dotyczące lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej w obrębach geodezyjnych Czerwonka Gozdów i Serock.*

Do preferowanych form rozwoju energetyki odnawialnej na obszarze należą:

- **energia słoneczna**; do instalowania i wykorzystania w zabudowie mieszkaniowej, obiektach usług publicznych oraz obiektach produkcyjno-usługowych, dla własnych potrzeb grzewczych; odciążających od konieczności korzystania ze źródeł emisyjnych; *w strefie rozwoju przedsiębiorczości w Przypisówce mogą być rozmieszczane urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 500 Kw ze strefą ochronną. Zagospodarowanie strefy na podstawie planu miejscowego z uwzględnieniem optymalnej segregacji funkcji w strefie, warunków obsługi komunikacyjnej, infrastrukturalnej i przyrodniczo-krajobrazowych.*

*W niniejszej zmianie planu wyznaczono obszary potencjalnego rozmieszczenia farm fotowoltaicznych w obrębach geodezyjnych*

*Majdan Sobolewski, Wólka Mieczysławska,*

*Przypisówka, Czerwonka Gozdów, Sobolew, Baran, Serock, Firlej jako:*

*Tereny rolne z dopuszczeniem rozmieszczenia urządzeń fotowoltaiki wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW ze strefą ochronną, oznaczone symbolem (R/F/)*

*Podstawową funkcją tych terenów jest rolnictwo, docelowo – możliwość rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (farm fotowoltaicznych) o mocy przekraczającej 500 kW ze strefą ochronną.*

*Funkcjami uzupełniającymi są: służące funkcji podstawowej obiekty i urządzenia, drogi i urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze obszarów poza terenem objętym zmianą studium, dopuszcza się dotychczasowe rolne użytkowanie części wyznaczonych terenów.*

*Lokalizacja obiektów, urządzeń i instalacji z wykorzystaniem energii słonecznej – farm fotowoltaicznych warunkowana spełnieniem ustaleń studium oraz przepisów szczególnych. Strefa ochronna farm fotowoltaicznych lokalizowanych na wyznaczonym terenie odpowiada maksymalnemu oddziaływaniu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW i granicom terenów (R/F/). Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć*

*mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W wyznaczonych terenach obowiązuje zakaz zalesień i lokalizacji zabudowy kubaturowej za wyjątkiem budynków związanych z obsługą farm fotowoltaicznych. Budowa farm fotowoltaicznych na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem wskaźników urbanistycznych:*

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- maksymalnej wysokości urządzeń farm fotowoltaicznych – 5m,
- minimalna powierzchnia działki – 2 ha,
- lokalizacja obiektów farm fotowoltaicznych z uwzględnieniem warunków zacienienia i z zachowaniem minimalnej odległości 30,0 m od granicy lasu.

*Na terenach wyznaczonych na wnioski indywidualnych inwestorów w obrębach geodezyjnych Czerwonka Gozdów i Serock jako:*

***Tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW ze strefą ochronną, oznaczonych symbolem E/F/ określa się następujące warunki zagospodarowania:***

*Podstawową funkcją tych terenów jest produkcja energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW ze strefą ochronną – elektrownia fotowoltaiczna.*

*Funkcjami uzupełniającymi są: służące funkcji podstawowej obiekty i urządzenia, dopuszcza się dotychczasowe rolne użytkowanie części wyznaczonych terenów.*

*Lokalizacja elektrowni fotowoltaicznej jest warunkowana spełnieniem ustaleń studium oraz przepisów szczególnych.*

*Strefa ochronna ww. elektrowni fotowoltaicznej lokalizowanej na wyznaczonym terenie, związana z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu odpowiada maksymalnemu oddziaływaniu urządzeń fotowoltaiki, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW i granicom terenów (E/F/).*

*Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*

*W wyznaczonych terenach obowiązuje zakaz zalesień i lokalizacji zabudowy kubaturowej za wyjątkiem budynków związanych z obsługą elektrowni fotowoltaicznych.*

*Budowa elektrowni fotowoltaicznych na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem wskaźników urbanistycznych:*

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- maksymalnej wysokości urządzeń farm fotowoltaicznych – 5m,
- minimalna powierzchnia działki – nie określa się,
- lokalizacja obiektów elektrowni fotowoltaicznych z uwzględnieniem warunków zacienienia i z zachowaniem minimalnej odległości 30,0 m od granicy lasu.
- wskazane nasadzenia zieleni izolacyjnej i osłonowej, zimozielonej, o maksymalnej wysokości odpowiadającej wysokości paneli fotowoltaicznych, przy granicach terenu oznaczonego symbolem EF, w

*szczegółności przy granicach eksponowanych w krajobrazie i od strony ponadlokalnych dróg publicznych.*

- **energetyka wodna;** z rozpoznaniem uwarunkowań przyrodniczych sytuowania budowli piętrzących, możliwych do wykorzystania energetycznego,
- **energetyka wykorzystująca biomasę;** z możliwością lokalizacji biogazowi - niewielkich, o stosunkowo małej skali oddziaływania,
- **energetyka geotermalna;** po rozpoznaniu szczegółowym zasobów i oceny ekonomicznej opłacalności ich wykorzystania; obecnie dla obszaru gminy brak jest stosownych ekspertów.

Na rysunku Studium oznaczono obszar perspektywiczny lokalizacji odwiertów badawczych i występowania ropy naftowej i gazu. Obszar ten, jest jednocześnie preferowany dla rozwoju energetyki geotermalnej ze względu na potencjalną zasobność energetyczną.

Cele rozwoju energetyki odnawialnej w zakresie biogazu i bioenergetyki cieplej mogą być realizowane w miejscowych planach zagospodarowania, w strefach i rezerwach terenowych przeznaczonych na rozwój przedsiębiorczości, baz składów - w których dopuszcza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wskazane w preferencjach „Studium” rodzaje źródeł energii mogą być rozwijane, z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych.

## **6. TURYSTYKA I REKREACJA**

### **6.1 Przesłanki ogólne**

Gmina Firlej posiada uwarunkowania przyrodniczo- krajobrazowe i bazę turystyczną, które tworzą realną podstawę, aby turystyka i rekreacja należała do głównych funkcji gospodarczych gminy i była wiodącym filarem jej rozwoju. Walory turystyczno-wypoczynkowe gminy zostały dostrzeżone w założeniach polityki regionalnej województwa lubelskiego, gdzie uznano, że gmina Firlej powinna uzyskać dodatkowe korzyści z rozwoju turystyki w ramach oferty programu zagospodarowania turystyczno-rekreacyjnego obszaru funkcjonalnego *Doliny Wieprza – rejonu Pradolina Wieprza, położonego w obrębie powiatów lubartowskiego, parczewskiego, radzyńskiego, ryckiego i puławskiego.*

Przynależność do atrakcyjnego regionu turystyczno-wypoczynkowego nadaje temu obszarowi, z uwagi na jego walory i potencjał - rangę ponadregionalną. Nowy atut, jest istotny dla strategii rozwoju gminy Firlej, umożliwia bowiem lepsze wykorzystanie szansy wzbogacenia tzw. „turystyki tranzytowej”, powiązanej z udostępnieniem komunikacyjnym obszaru poprzez budowę drogi ekspresowej S

19 oraz towarzyszącą tej inwestycji przebudowę i modernizację układu dróg powiatowych i gminnych. Dlatego, przywołane przedsięwzięcie komunikacyjne - istotne w skali krajowej i międzynarodowej, należy wykorzystać jako czynnik restrukturyzacji, modernizacji i rozwoju bazy turystycznej oraz towarzyszącej infrastruktury znajdującej się w obszarze gminy, w celu poprawy jej

standardów oraz stworzenia nowoczesnej kompleksowej oferty turystyczno-wypoczynkowej, lokującej w gminie kluczowe marki turystyczne, zorganizowane i promowane przez centrum funkcjonujące w ośrodku gminnym Firlej.

W oparciu o waloryzację terenów gminy, stwierdzono, że jej atrakcyjność rekreacyjna wynika z:

- występowania jezior Firlej i Kunów, z trwałą pozycją rekreacyjną w regionie, zwłaszcza w obszarze aglomeracji lubelskiej - korzystnie skomunikowanych z większymi ośrodkami miejskimi, a w przypadku jeziora Firlej – wyposażonego w zagospodarowaną ogólnodostępną część strefy brzegowej, służącej zwłaszcza potrzebom rekreantów weekendowych,
- występowania obszarów przyrodniczych o ponadprzeciętnych walorach krajobrazowych i wypoczynkowych;
- dużych kompleksów leśnych położonych zwłaszcza w południowo-zachodniej i środkowej części gminy, tworzących atrakcyjną otulinę przyrodniczo-klimatyczną dla funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej i turystycznej;
- dostępności rzeki zaliczanej do I kategorii przydatności turystyczno-wypoczynkowej;
- istniejącego wyposażenia obszaru w bazę noclegową, turystyczną, szlaki turystyczne – trasy rowerowe i piesze,
- dużego zainteresowania zabudową letniskową (rekreacją indywidualną), obecnie występującą na znacznych enklawach, zwłaszcza w pobliżu jeziora Kunów, Firlej, w Serocku i innych miejscowościach,
- możliwości łączenia atrakcyjnego zagospodarowania turystycznego z funkcją obsługi tranzytowej z uwagi na centralny przebieg drogi krajowej S 19 przez obszar gminy;
- z wyposażenia Firleja, jako ośrodka turystycznego w punkt informacji turystycznej, bazę usług oraz urządzenia i infrastrukturę towarzyszącą (kąpielisko, parkingi, ciągi komunikacyjne i spacerowe itp.).

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego – wskazuje się na występowanie w strefie doliny Wieprza - krajobrazów unikalnych w skali krajowej, bądź regionalnej, wyróżniających się pod względem estetyki i niepowtarzalności form, obejmujących panoramy i otwarcia widokowe, osie widokowe, strefy ekspozycji krajobrazowej. Dlatego, szczególnie jest ważna ochrona krajobrazu wizualnego – ekspozycji krajobrazowej strefy krawędziowej doliny Wieprza. Obszar gminy został zaliczony do strefy zrównoważonego rozwoju turystyki na obszarach chronionych i innych cennych przyrodniczo i krajobrazowo.

## **6.2 Cele i priorytety rozwoju turystyki i rekreacji**

**Zakłada się, że ze względu na istniejące predyspozycje i zasoby - funkcja turystyki i rekreacji stanowić będzie jeden z głównych kierunków rozwoju gminy Firlej, wzbogacających strukturę gospodarczą praktycznie na całym jej obszarze.**

Zadaniem polityki przestrzennej jest wykorzystanie walorów przyrodniczo-

krajobrazowych i zasobów kulturowych, ich ekspozycja oraz udostępnienie atrakcyjnych terenów i obiektów na obszarze gminy mieszkańcom i turystom, z jednoczesnym zabezpieczeniem przed użytkowaniem zagrażającym degradacją. Podstawową zasadą jest harmonizowanie zagospodarowania turystycznego z funkcjami przyrodniczymi obszarów chronionych i systemem ekologicznym.

Nową formą ochrony przyrody na terenie gminy Firlej - jest Obszar Natura 2000- zajmujący północno-zachodnią część gminy – fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”. Obszar ten, poza terenami ostoi i występowania gatunków objętych ścisłą ochroną, zgodnie z przepisami szczególnymi - nie jest wyłączny z użytkowania turystycznego, wymaga jednak bardziej uważnego i selektywnego - udostępniania oraz zagospodarowania turystycznego, dostosowanego do określonych reżimów ochronnych, wynikających ze specyfiki danego gatunku lub siedliska – ich wrażliwości na zmiany w środowisku. **Głównym warunkiem obowiązującym na tym obszarze jest zakaz wprowadzania nowych uciążliwych form działalności turystyczno-rekreacyjnej dla chronionych siedlisk oraz gatunków flory i fauny.**

Obszar Natura 2000 może być na terenie gminy Firlej dodatkowym elementem promującym gminę, znajdujących na jej terenie cennych, rzadkich i chronionych gatunków roślin i zwierząt zwłaszcza ptaków wodno-błotnych. Obszar Natura 2000 to też możliwość rozwoju turystyki przyrodniczej, a także związany z nią popyt na kwatery agroturystyczne (przydatne dla zwiedzania obszarów Natura 2000), usługi przewodnickie, produkty rolnictwa ekologicznego, pamiątki itp.).

Obecnie na obszarze gminy dominuje wypoczynek pobytowy i weekendowy, skoncentrowany w bazie ośrodków wypoczynkowych i szkoleniowo – wypoczynkowych nad jeziorem Firlej i nad jeziorem Kunów – skupiającym zespoły zabudowy letniskowej, a także w niewielkim stopniu w gospodarstwach agroturystycznych w obszarze gminy.

Zakłada się rozszerzenie form rozwoju turystyki i wypoczynku oraz wzbogacenie zagospodarowania w bazę noclegowo-rekreacyjną i zaplecze turystyczne. Ponieważ obecny stan rozwoju i zainwestowania nad jeziorem Firlej i Kunów wyczerpał chłonność dopuszczalnej koncentracji bazy i użytkowników strefy przybrzeżnej jezior - zakłada się, poza restrukturyzacją i rewitalizacją tych stref – wyznaczenie nowych terenów dla rozwoju funkcji turystycznych, jak też preferencje do rozwijania nowych kierunków wypoczynku i turystyki.

Istnieją jednak ograniczenia wynikające z przepisów określonych dla obszarów chronionych, obejmują one:

- wyłączenie z lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Zakaz ten, nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej zabudowy.

- zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakaz uniemożliwiania przechodzenia przez ten teren; wynikający z ustawy Prawo wodne – art. 27, w sprawie zapewnienia swobodnego dostępu do powierzchniowych wód publicznych.

*Ponieważ obecnie słabą stroną gminy jest stan czystości wód i narastające zagrożenia zanieczyszczenia wód powierzchniowych i gruntów, priorytetowym zadaniem jest ochrona czystości wód i zasobów wodnych oraz realizacja systemu gospodarki ściekowej.*

*Istotną sprawą jest także poprawa stanu estetycznego i sanitarnego istniejącego osadnictwa.*

### **6.3 Kierunki i obszary rozwoju turystyki**

Zgodnie z przyjętymi założeniami na obszarze gminy ustala się rozwój funkcji turystycznej i rekreacyjnej o zróżnicowanych profilach, z bazą dla rekreacji weekendowej, wypoczynkowej – stałej i wyspecjalizowanej dla określonych grup użytkowników oraz dla turystyki kwalifikowanej. *Ze względu na uwarunkowania ekologiczne, występujące na obszarze gminy preferowane będą formy turystyki o umiarkowanej intensywności i dyslokowanej w obszarze gminy. Istotnym zadaniem integrującym zagospodarowanie turystyczne gmin położonych w dolinie Wieprza winno być urządzenie trasy turystycznej – Głównym Traktem Litewskim.* Szczegółowe wytyczne dotyczące kierunków i zasad adaptacji i zabudowy terenów związanych z rozwojem funkcji turystyki i rekreacji zawarto w rozdziale osadnictwa.

#### **Zabudowa letniskowa**

Ze względu na duże zainteresowanie zabudową letniskową, zwłaszcza mieszkańców aglomeracji lubelskiej, zakłada się, że funkcja ta będzie równoważna w rozwoju miejscowości wiejskiej, obok zabudowy zagrodowej, usług i nieuciążliwych działalności usługowo-produkcyjnych.

*Istotnym kierunkiem jest powiązanie rozwoju funkcji rekreacyjnej z rozwojem osadnictwa wiejskiego,* polegające na możliwości przekształcania zabudowy zagrodowej na zabudowę letniskową, gospodarstwa agroturystyczne i kwatery turystyczne, a także dopuszczenie uzupełniania enklaw w terenach zabudowy wsi lokalizacją zabudowy letniskowej. Powiększono możliwości rozwoju dla funkcji letniskowej o nowe tereny budowlane na zasadzie kontynuacji istniejących i wyznaczonych w planie miejscowym ciągów zabudowy wsi. Nowe tereny pod zabudowę letniskową wskazano w atrakcyjnych miejscach - w rejonie doliny Wieprza i w terenach polno-leśnych.

Kształtując funkcje letniskową w obszarze gminy, dokonano także weryfikacji terenów wyznaczonych w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz zasady jej rozwoju, likwidując tereny budowlane szczególnie kolizyjne z wymogami ochronnymi środowiska przyrodniczego, w tym z ochroną terenów leśnych. Z uwagi na szczególny charakter i rangę doliny Wieprza oraz

znajdującą się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabudowy zagrodowej, dopuszczono – z zachowaniem wymogów przepisów szczególnych - możliwość przekształcanie zagród wiejskich na zabudowę letniskową, która jako funkcja sezonowa, stwarza mniejsze zagrożenia dla środowiska i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Na rysunku Studium oznaczono omówione wyżej elementy zagospodarowania związane z rozwojem funkcji letniskowej:

- obejmujące tereny do adaptacji, rozbudowy i budowy zabudowy letniskowej z dostosowaniem do warunków ochrony środowiska i tereny rozwojowe,
- obejmujące tereny do adaptacji, rozbudowy i budowy zagrodowej i zabudowy letniskowej z dostosowaniem do warunków ochrony środowiska i tereny rozwojowe.

Poza omówioną wyżej funkcją letniskową, na rysunku studium oznaczono tereny zagospodarowania turystycznego i wypoczynkowego, tworzące zasadniczą strukturę rozwoju na obszarze gminy funkcji turystyki i rekreacji. Rozmieszczenie elementów programu uwzględnia zasady strefowania oraz niezbędne przekształcenia związane z poprawą standardów jakościowych i wymaganiami przepisów szczególnych w zakresie ochrony stref brzegowych jezior, zbiorników wodnych i rzek oraz wymaganiami p.powodziowymi i p.pożarowymi.

Oceniono, że należy kształtować bazę turystyczną i infrastrukturę turystyczną w gminie Firlej – na poziomie zapewniającym rekreantom atrakcyjne możliwości wypoczynku, konkurencyjne dla ofert m.in. Pojezierza Łęczyńsko-Włodawskiego, Kozłowieckiego Parku Krajobrazowego. Istniejące w gminie walory turystyczno-rekreacyjne stwarzają szansę na rozwój następujących kierunków i zagospodarowania turystycznego:

- ***Turystyka wypoczynkowa;*** oparta przede wszystkim o istniejące ośrodki wypoczynkowe nad jeziorem Firlej. Ponieważ jak stwierdzono, chłonność terenów możliwych do zagospodarowania turystycznego wokół jeziora jest wyczerpana, rozwój funkcji wypoczynkowej wiąże się głównie z systematyczną modernizacją zabudowy i zagospodarowania poszczególnych ośrodków, z dopuszczeniem pewnych przekształceń funkcjonalnych. Adaptuje się zróżnicowaną strukturę stałej bazy wypoczynkowej: ośrodków ogólnodostępnych, ukierunkowanych na cele szkoleniowo-wypoczynkowe oraz związane z wypoczynkiem młodzieży. Korzystnym aspektem jest znaczny udział bazy całorocznej. Ewentualna lokalizacja nowych ośrodków, może być rozpatrywana poza obszarem przyjeziornym, *w szczególności jako kontynuacja funkcji na terenach o dobrej dostępności dla turystów i mieszkańców gminy. Nowe ośrodki powinny mieć rozszerzony zakres usług m.in. o funkcje odnowy biologicznej, rehabilitacji tereny sportowo-rekreacyjne itp.*
- ***Turystyka weekendowa;*** oparta głównie o kąpielisko i urządzenia

turystyczno- rekreacyjne w strefie przybrzeżnej jeziora Firlej i wykorzystywanie ogólnodostępnej bazy noclegowej części ośrodków wypoczynkowych. Znaczny udział w turystyce weekendowej ma penetracja terenów leśnych oraz tworzona baza turystyki kwalifikowanej (sporty wodne, wędkowanie, turystyka piesza i rowerowa), także cykliczne imprezy rekreacyjne – np. Rowerowy Tor Przeszków Firleju (pokazy, konkursy, zabawy na rowerze), turystyczne przejażdżki konne. Występują możliwości dalszego poszerzenia oferty turystyki weekendowej m.in. poprzez projektowaną realizację nowych terenów rekreacyjno-sportowych.

- **Turystyka kwalifikowana;** obecnie rozwijana głównie z wykorzystywaniem istniejących szlaków turystycznych - tras rowerowych, konnych i pieszych, a także w zakresie wędkarstwa i myślistwa, głównie w obrębie terenów przyjeziornych i leśnych. Występują w obszarze gminy dogodne warunki stworzenia optymalnej oferty – tj. ukształtowania firlejowskiej marki turystyki kontemplacyjnej i turystyki ruchowej o charakterze rehabilitacyjnym, profilaktycznym i odnowy biologicznej. Zakłada się także, poszerzenie oferty turystyki kwalifikowanej przez rozszerzenie wykorzystania lustra wody jezior, odpowiednie zagospodarowanie i wykorzystanie doliny Wieprza (trasy turystyczne wzdłuż doliny - z urządzonymi punktami widokowymi, turystyka wodna - m.in. kajakarstwo, pływanie przełajowe, wędkarstwo itp.).
- **Ekoturystyka;** gmina Firlej posiada wyjątkowo sprzyjające uwarunkowania do rozwoju wypoczynku i turystyki o profilu związanym z ekspozycją walorów przyrodniczych, kulturowych i lokalnych tradycji obszaru gminy. Zaczątki tej formy rekreacji występują poprzez funkcjonowanie gospodarstw agroturystycznych, urządzenie ścieżek rowerowych i spacerowych. Funkcja ta powinna uzyskać bardziej skoordynowany charakter i być wyposażona w infrastrukturę towarzyszącą. Do rozwoju ekoturystyki należy włączyć promocję terenów Natury 2000 i osobliwości Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”. Zakłada się rozwój gospodarstw agroturystycznych, jak też wzbogacenie o usługi poszerzające ofertę (wynajem sprzętu turystycznego, kojarzenie zbiorowych wycieczek krajoznawczych, urządzenie cichych miejsc obserwacji ptaków i zwierząt w środowisku naturalnym, włączenie do zagospodarowania zaplecza turystycznego – obiektów OSP, a także pustostanów).
- **Turystyka tranzytowa;** w gminie występuje już obecnie dość znacząca baza turystyki tranzytowej, zalicza się do niej m.in. istniejące w Firleju zajazd oraz hotel i restauracja „Imperium” (z miejscami noclegowymi i gastronomią), a także relizowany w miejscowości Wólka Rozwadowska - kompleks rekreacyjno-hotelowo-wypoczynkowy „Firlejowe sioło”, zawierające szeroki zakres usług turystycznych (translokowana zabudowa o cechach regionalnych, baza noclegowa z usługami gastronomicznymi, powiązane w przyszłości z funkcją obsługi komunikacji. Zakłada się poszerzenie oferty o serwisową obsługę motoryzacji, specjalistyczne usługi

napraw i konserwacji samochodów i rowerów, z zapleczem postojowym i miejscami cichego odpoczynku dla kierowców itp.).

Zarysowane kierunki rozwoju funkcji turystyki i rekreacji mogą być wzbogacane o profilowane usługi z zakresu rzemiosła, zaplecze rekreacyjno-szkoleniowe, jak też o adekwatne dla predyspozycji gminy Firlej formy wypoczynku i turystyki, w tym szczególnie o imprezy promujące lokalne walory i marki turystyczne. Należy podkreślić, iż rozwój funkcji turystyki w gminie jest zaawansowany, gmina Firlej ma szansę stać jedną z nielicznych w regionie **gminą turystyczną**.

Dla uatrakcyjnienia tej funkcji niezbędne jest dalsze wzbogacanie infrastruktury turystycznej przez rozbudowę ścieżek i szlaków, wyznaczenie miejsc służących obsłudze turystyki oraz poszerzenie turystyki leśnej.

Do celów rekreacyjnych szczególnie przydatne są kompleksy leśne duże lub co najmniej średniej wielkości. Istotny jest udział drzewostanów starszych o umiarkowanym zwarciu i niezbyt bujnym poszyciu. Ze względów ochronnych, z wykorzystania rekreacyjnego winny być wykluczone lasy najsuchsze. Nieprzydatne są również lasy trwale podmokłe. Wymagana jest ochrona lasów przed nadmierną frekwencją i koncentracją ruchu, przez rozśrodkowanie ruchu turystycznego, poprzez szlaki turystyczne, gospodarstwa agroturystyczne i ośrodki dysonujące małą bazą noclegową, gastronomiczną i rekreacyjno-sportową.

Poza zapleczem obsługi komunikacji stacji paliw w Firleju, gmina praktycznie nie dysponuje zapleczem obsługi komunikacji. Proponuje się urządzenie i doposażenie placówek usługowych, jak też wyznaczenie dodatkowych parkingów dla turystyki - m.in. we wskazanych miejscach przyleśnych. Urozmaiceniu i wzbogaceniu usług turystyki może służyć przekształcenie na funkcje usługowe (mała gastronomia, handel) niektórych nieczynnych zlewni mleka i innych pustostanów znajdujących się na obszarze gminy.

W studium wskazuje się także tereny o wysokiej ekspozycyjności (punkty widokowe, wzgórza ostańcowe), możliwe do wykorzystania na funkcje rekreacyjne bez prawa zabudowy. Przewiduje się, urządzenie zaznaczonych na rysunku studium punktów widokowych (miejsce postoju, mała architektura). W realizacji zagospodarowania w sąsiedztwie terenów leśnych (lokalizacja parkingów przyleśnych, zadaszeń, urządzeń sanitarnych itp.), winny być uwzględniane rygory dotyczące bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

## **7. DZIEDZICTWO PRZYRODNICZE**

### **7.1 Kierunki i kształtowanie polityki ekologicznej gminy**

Polityka ekologiczna gminy ma zadanie ochronę dziedzictwa przyrodniczego, obejmującą ochronę zasobów przyrodniczych, jego bioróżnorodności i ciągłości systemu ekologicznego w powiązaniu z regionalną i krajową polityką ekologiczną. Do najważniejszych kierunków zaliczono:

- ochronę eko-komponentów środowiska i wzbogacenie przyrodnicze gminy;
- ochronę hydrosfery i poprawę równowagi hydrologicznej,

- rozszerzenie prawnej ochrony przyrody,
- kształtowanie ciągłości ekologicznego systemu ekologicznego gminy,
- wzmocnienie struktury ekologicznej i kształtowanie wysokich walorów estetycznych i krajobrazowych,
- rewaloryzację środowiska, poprawę stanu sanitarnego i rekultywację terenów zdegradowanych.

Na podstawie przepisów szczególnych, na terenie gminy Firlej w odniesieniu do obszarów o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, określonych na rysunku „Studium”, obowiązują:

- ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” i związanych z usytuowaniem na tym terenie Obszaru Natury 2000 – Dolny Wieprz – PLH 060051, oraz w sąsiedztwie gminy Obszaru Natury 2000 – Dolina Tyśmienicy – PLB060004,
- szczególne zasady zagospodarowania stref ochronnych wokół stanowisk gatunków zwierząt objętych ochroną,
- przepisy w formie zakazów odnoszące się do rodzimych dziko występujących roślin objętych ochroną gatunkową.

Funkcje ochronną, regulowaną szczególnymi zasadami zagospodarowania, przypisuje się, obszarom chronionym o statusie ustanawianym na podstawie ustawy o ochronie przyrody, ustawy Prawo wodne, ustawy o lasach obejmują one:

- pomniki przyrody,
- użytki ekologiczne,
- projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy,
- obszar ochrony zlewni wód powierzchniowych,
- projektowany obszar strefy ochrony źródliskowej rzeki Czerwonki,
- obszary ochronne Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP Nr 406, GZWP Nr 407,
- obszary wysokiej ochrony (OWO) wód podziemnych,
- lasy wskazane do statusu lasów wodochronnych i glebochronnego,
- korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym,
- obszary nie przewidziane do ochrony prawnej, ale o kluczowym znaczeniu dla różnorodności biologicznej na poziomie ekosystemowym,
- inne, poza wymienionymi, elementy systemu przyrodniczego gminy, współdecydujących o ekologicznych warunkach rozwoju gminy i stabilności krajobrazu, tj:
  - \* pozostałe doliny rzeczne, suche doliny i pozadolinne obniżenia terenowe,
  - \* lasy gospodarcze, których funkcję ochronną traktuje się równorzędnie z funkcją produkcyjną,
- w odniesieniu do zasobów naturalnych obowiązują również przepisy dotyczące:
  - \* zasad użytkowania gleb chronionych: mineralnych klas I-III i organicznych,
  - \* zasad użytkowania terenów udokumentowanych złóż surowców mineralnych, pozostających w bilansie zasobów.

## **7.2 Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody**

### ***Obszar Natura 2000 „Dolny Wieprz”***

Oznaczony na rysunku studium Obszar Natury 2000, oznaczony kodem PLH 060051, ustanowiony jako specjalny obszar ochrony (SOO) ostoi cennych siedlisk roślin z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej, jak też rzadkich zwierząt z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej, głównie ostoi gatunków ptaków i zwierząt wodno – błotnych.

### ***Obszar Natura 2000 „Dolina Tyśmienicy”***

Oznaczony na rysunku studium Obszar Natury 2000, oznaczony kodem PLB 06004, znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie gminy Firlej, ustanowiony jako obszar specjalnej ochrony (OSO) ostoi rzadkich gatunków ptaków, ryb i ssaków i siedlisk roślin z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG i gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK).

Szczegółowa charakterystyka wyżej wymienionych Obszarów Natury 2000, jak też przedmiot i zadania ochrony zostały zamieszczone w studium w rozdziale – Uwarunkowania stanu środowiska, Stan ochrony prawnej. Dla tych terenów warunki ochrony i dotyczące użytkowania są zawarte w art. art. 33 i 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późn. zm.).

### ***Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”***

Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” ustanowiony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lutego 2006 r., oznaczony na rysunku studium.

Szczegółowa charakterystyka wyżej wymienionego OCK „Pradolina Wieprza”, jak też zadania, warunki ochrony i zakazy dotyczące użytkowania zostały zamieszczone w studium w rozdziale – Uwarunkowania stanu środowiska, Stan ochrony prawnej. Dla tych terenów, oprócz przepisów przywołanego Rozporządzenia Wojewody Lubelskiego, obowiązują wymagania określone w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późn. zm.).

#### **Istniejące pomniki przyrody**

Obejmuje się ochroną następujące pomniki przyrody, oznaczone na rysunku studium:

- Krzywda – 2 lipy drobnolistne (350-480cm)
- Krzywda – 3 lipy drobnolistne (300-400cm)
- Krzywda – 7 lipy drobnolistnych (300-420cm)

Pomniki przyrody stanowią istotne uwarunkowanie zagospodarowania przestrzennego gminy, związane z ochroną bioróżnorodności i osobliwości przyrody na terenie gminy. W stosunku do obiektów objętych statusem pomnika przyrody, ochrona powinna polegać na zastosowaniu się do przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późn. zm.).

### ***Użytki ekologiczne***

- Użytek ekologiczny „Jezioro Kunów”
- Użytek ekologiczny „Jezioro Firlej”

Uwzględnia się ochronę oznaczone na rysunku studium, wyżej wymienionych użytków ekologicznych wraz z obowiązującymi na tych obszarach zasadami i ograniczeniami wymienionymi w studium w rozdziale – Uwarunkowania stanu środowiska, Stan ochrony prawnej - zawartymi w Uchwale Rady Gminy Firlej Nr XII/89/96 z dnia 9.02.1996 r.

#### **➤ Użytek ekologiczny Stawy w Budach**

Uwzględnia się ochronę oznaczony na rysunku Studium, wyżej wymieniony użytek ekologiczny wraz z obowiązującym na jego obszarze zasadami i ograniczeniami wymienionymi w studium w rozdziale – Uwarunkowania stanu środowiska, Stan ochrony prawnej; zawartymi w Rozporządzeniu Nr 143 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lipca 2002 r.

#### **➤ *Ochrona stanowisk gatunków zwierząt objętych ochroną strefową***

W stosunku do miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt gatunków chronionych, które to miejsca pozostają do wiadomości służb leśnych i Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, zabronione jest dokonywanie zmian polegających na wycinaniu drzew i krzewów, prowadzeniu robót melioracyjnych, wznoszenia obiektów, urządzeń i instalacji oraz prowadzeniu prac, mających wpływ na ochronę miejsc rozrodu i regularnego przebywania tych zwierząt, a także przebywanie ludzi, bez zgody wojewody.

#### **➤ *Ochrona stanowisk rodzimych dziko występujących roślin objętych ochroną gatunkową***

W stosunku do stanowisk roślin chronionych, obowiązują zakazy:

- dokonywania zmian stosunków wodnych,
- stosowania środków chemicznych,
- niszczenia ściółki leśnej,
- niszczenia gleby.

### **7.3 Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów (obiektów) wskazanych do objęcia ochroną prawną**

Tereny (obiekty) wskazane do objęcia ochroną prawną (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późn. zm.), przewidzianą ustawą o ochronie przyrody i ustawą o lasach (Dz. U z 2005 r. Nr 45, poz. 435, z późn. zm.).

## ***Projektowane użytki ekologiczne***

### **➤ *Projektowany użytek ekologiczny „Wieprzysko”***

Proponuje się, objęcie statusem ochrony jako użytek ekologiczny, obszar oznaczony na rysunku studium, obejmujący starorzecze Wieprza – Wieprzysko, na odcinku drogi z Żurawieńca do Sułoszyna. Występują tu interesujące pod względem krajobrazowym i geobotanicznym meandry Wieprzyska, odcięte od niego zakola i starorzecza. Najbogatszy pod względem różnorodności flory i fauny jest obszar pomiędzy doliną Wieprza a Wieprzyskiem. Interesujące są również fragmenty naturalnych łąk (najbliżej koryta), zaobserwowano tutaj liczne gatunki związane ze środowiskiem wodnym i łąkowym. Ponadto, występują tu rzadkie gatunki związane z zadrzewieniami i lasami;

### **➤ *Projektowany użytek ekologiczny „Starorzecza Tyśmienicy”***

Proponuje się, objąć ochroną oznaczony na rysunku studium, obszar obejmujący starorzecza Tyśmienicy, położone 0,5 km na wschód od mostu, wśród pól i łąk na północ od Woli Skromowskiej. Podstawą ochrony są rzadkie zespoły roślinne, związane ze środowiskiem wodnym. Obrzeża starorzeczy, głównie od wschodu, zajmują zbiorowiska szuwarowe, które stanowią miejsca lęgowe czajek. Stwierdzono tu także, znaczny udział fauny związanej z ekosystemami polnymi i łąkowymi jak: skowronek polny, świergotek łąkowy, pliszka żółta, makolągwa, pierwiosnek, dzwonec.

### **➤ *Projektowany użytek ekologiczny „Jezioro w pobliżu Sobolewa”***

Proponuje się objęcie ochroną niewielkiego, zanikającego zbiornika wodnego, położonego na północ od Sobolewa w pobliżu drogi polnej do wsi Baran. Obecnie jest on mocno podsuszony, niemniej jednak zachowały się tu różnorodne zbiorowiska roślinne: zaroślowe, szuwarowe, łąkowe, niskotorfowiskowe i wodne.

### **➤ *Projektowany zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Stalownia”***

Oznaczony na rysunku studium obszar, wskazany do ochrony, obejmuje strome zbocze doliny Wieprza od podcięcia meandrowego do wierzchowiny morenowej w rejonie wsi Stalownia. Szczególnie interesujący krajobrazowo jest fragment południowy. Wysokość względna między wierzchowiną a poziomem cieków Przerwa dochodzi do 12 m. Na NE od tej formy zachowały się na łąkach niewielkie starorzecza. Występują w nich bardzo interesująca roślinność. Na zboczu wierzchowiny przeważają rośliny łąkowe, sporo jest tutaj gatunków charakterystycznych dla suchych, piaszczystych siedlisk. W starorzeczach, na łąkach w pobliżu terasy nadzalewowej stwierdzono interesujące zbiorowiska i gatunki roślin wodno-torfowiskowych, obrzeża starorzeczy zajmują pospolite zespoły szuwarowe z pałąką szerokolistną, trzciną pospolitą i tatarakiem zwyczajnym. Skład gatunkowy fauny jest zbliżony do obserwowanego w rejonie projektowanego użytku ekologicznego „Starorzecza Tyśmienicy”. Łąki nadwieprzańskie są wykorzystywane jako tereny łowieckie przez myszołowa zwyczajnego i włochatego oraz krogulca.

Do czasu objęcia wyżej wymienionych terenów statusem użytków ekologicznych oraz ustanowienia projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego; a tym samym określeniu rodzaju zakazów w zagospodarowaniu i użytkowaniu tych terenów, obowiązują dla nich zasady wynikające z art. 45 ustawy 16 kwietnia 2004

r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późn. zm.), obejmują one następujące zakazy:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody,
- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów,
- zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości,
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt,
- zbioru, niszczenia, uszkodzenia roślin i grzybów,
- umieszczania tablic reklamowych.

Zakazy powyższe nie dotyczą:

- prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody, po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;
- realizacji inwestycji celu publicznego, po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;
- zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
- likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

### ***Projektowane lasy ochronne***

#### **➤ *Lasy ochronne***

Na obszarze gminy proponuje się objąć statusem lasów ochronnych, określone na rysunku studium, enklawy leśne, położone w 12 obrębach.

\* ***Lasy wodochronne***; położone w dnach dolin i podmokłych obniżeniach terenu o łącznej powierzchni ok. 221,5 ha, mają na celu zabezpieczenie siedlisk wilgotnych i związanych z nimi biocenoz leśnych. Służą utrzymaniu retencji wodnej i poprawie bilansu wody w zlewniach :

- w miejscowości Antonin Stary (pow. 5,3 ha),
- w miejscowości Antonin Nowy (pow. 26,7 ha),
- w miejscowości Czerwonka Gozdów (pow. 8,7 ha),
- w miejscowości Firlej (pow. 71,3 ha),
- w miejscowości Kunów (pow. 46,5 ha),

- w miejscowości Majdan Sobolewski (pow. 4,5 ha),
- w miejscowości Przypisówka (pow. 18,0 ha),
- w miejscowości Serock (pow. 22,4 ha),
- w miejscowości Sobolew (pow. 3,4 ha),
- w miejscowości Wola Mieczysławska (pow. 4,45 ha),
- w miejscowości Wólka Rozwadowska (pow. 10,3 ha).

\* **Lasy glebochronne**, położone na wydmach śródlęsnych o łącznej powierzchni ok. 41.6 ha, mają chronić glebę przed zmywaniem powierzchniowym lub wyjąłowieniem i innymi formami dewastacji, a także powstrzymują usuwanie się ziemi;

- w miejscowości Antonin Stary (pow. 11,32 ha),
- w miejscowości Antonin Nowy (pow. 16,0 ha),
- w miejscowości Łukówiec (pow. 6,4 ha)
- w miejscowości Przypisówka (pow. 8,0 ha),

Szczególne zasady prowadzenia gospodarki leśnej w lasach wskazanych do objęcia kategorią lasów ochronnych, określi akt prawny uznający je za ochronne. Na terenie lasów ochronnych, gospodarkę leśną powinno prowadzić się w sposób zapewniający zachowanie trwałości lasów oraz zagospodarowanie i ochronę lasów, poprzez:

- dbałość o stan zdrowotny i sanitarny lasu,
- preferowanie naturalnego odnawiania lasu,
- ograniczania regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami odnowienia lasu oraz użytkowania sąsiadujących z lasem ochronnym gruntów nieleśnych,
- kształtowania struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi w kierunku powiększenia różnorodności biologicznej i zwiększenia odporności lasu na czynniki destrukcyjne,
- ustalania etatu cięć według potrzeb hodowlanych lasu,
- ograniczenia stosowania zrębów zupełnych do najsłabszych siedlisk leśnych oraz prowadzenie ścinki drzew, zrywki i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleb i roślinności leśnej,
- ograniczone udostępnienia lasów dla ludności,
- zakaz pozyskiwania żywicy i karpiny, kory i choinek,
- zakładanie i utrzymywanie urządzeń ochronnych.

#### **7.4 Ustalenia dotyczące terenów wskazanych do ochrony prawnej na podstawie ustawy Prawo wodne .**

##### **➤ Obszary ochronne Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP)**

Gmina Firlej położona jest na obszarze dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych rozdzielonych korytem rzeki Wieprz tj. GZWP Nr 406 „Niecka Lubelska” oraz GZWP Nr 407 „Niecka Chełm-Zamość”, gdzie wody piętka kredowego (będące głównym źródłem zaspokojenia potrzeb wodnych

regionu), podlegają szczególnej ochronie, pod względem ilościowym i jakościowym. *Uwzględnia się, ustanowione ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego ww. obszary ochronne GZWP nr 406 i GZWP 407*, ustalone w celu ochrony zasobów wodnych. Główną zasadą zagospodarowania w tych obszarach, jest wykluczenie lokalizacji inwestycji wodochłonnych oraz obiektów i działań mogących spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód.

- Zgodnie z przepisami Prawo wodne - obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.
- Na obszarach ochronnych zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących *zawsze* znacząco oddziaływać na środowisko.
- Obszar ochronny ustanawia, w drodze aktu prawa miejscowego, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej na podstawie planu zagospodarowania wodami na obszarze dorzecza, wskazując zakazy, nakazy lub ograniczenia oraz obszary, na których one obowiązują.

Do czasu ustanowienia obszaru ochronnego i stosownych przepisów,

powin

ny obowiązywać następujące zasady zagospodarowania:

- zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntu i wód (ze względu na wytwarzane ścieki i odpady),
- zakaz wprowadzania do gruntu lub wód powierzchniowych nieoczyszczonych ścieków i wykorzystywania gnojowicy do nawożenia gruntów,
- stosowanie w działalności gospodarczej najbardziej efektywnego i zaawansowanego poziomu rozwoju technologii ze względu na gospodarkę wodną,
- ustanowienia i właściwego zagospodarowania stref ochronnych ujęć wód podziemnych,
- likwidacji bądź modernizacji obiektów zagrażających wodom podziemnym.

#### ➤ *Obszar wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO)*

Część terenu gminy Firlej znajduje się w strefie Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych (OWO), obejmującej tereny o niskiej odporności na zanieczyszczenia antropogeniczne. Tą szczególną ochroną objęte są tereny przylegające do doliny rzeki Wieprz. Południowa granica tego obszaru przebiega na linii Antonin – Kunów – Firlej Przypisówka. W celu ochrony obszaru objętego statusem OWO przed degradującym zainwestowaniem, winny obowiązywać następujące zakazy:

- lokalizacji *przedsięwzięć zawsze mogących oddziaływać na środowisko oraz*

*które mogą spowodować zanieczyszczenie wód i gleby,*

- lokalizacji obiektów wodochłonnych,
- lokalizacji ferm hodowlanych (obecnie istnieją ферmy hodowlane m.in. w Woli Skromowskiej),
- wprowadzenia ścieków do wód podziemnych.

➤ **Obszary ochronne wód**

**powierzchniowych Obszar**

**ochronny zlewni górnej Mininy**

Podstawą ochrony są walory hydrograficzne zlewni, a także potrzeba ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych, z uwagi na brak izolacji poziomów wodonośnych. Zasadność objęcia statusem obszaru ochronnego zlewni górnej Mininy (do stawów w Samokłeskach), została wskazana w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego. Na wymienionym obszarze, do czasu ustanowienia obszaru ochronnego zlewni w drodze Rozporządzenia Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej, ustanawia się ochronę planistyczną i ustala się zasady zagospodarowania:

- zwiększanie naturalnej retencyjności poprzez zalesianie obszarów wód wododziałowych,
- ochronę doliny rzecznej oraz pozadolinnych podmokłości, bagien i torfowisk przed odwodnieniem, a meandrujących odcinków rzeki, przed regulacją,
- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej,
- eliminację ognisk zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych,
- wykluczenie lokalizacji obiektów mogących *zawsze* znacząco oddziaływać na środowisko, oraz które mogą spowodować zanieczyszczenie *gleby* i wód.

**Projektowany Obszar Źródłiskowy rzeki Czerwonki**

W celu ochrony zasobów wód powierzchniowych proponuje się objęcie ochroną źródłiskową niewielkiej części zlewni rzeki Czerwonki (będącej dopływem rzeki Dąbrówki) jako strefy zasilania rzeki i jej bezimiennych dopływów. Obszary źródłiskowe odznaczają się brakiem odporności środowiska wodnego na zanieczyszczenia, m.in. ze względu na minimalne przepływy. Dla obszaru źródłiskowego rzeki Czerwonka, orientacyjnie oznaczonym na rysunku studium, ustala się następujące warunki:

- ochrona istniejącej szaty roślinnej,
- ochrona niszy źródłiskowych przed zmianą ukształtowania i zanieczyszczeniami,
- wykluczenie bezpośredniego dostępu do źródeł, osłona biologiczna otoczenia źródeł poprzez zalesienia i zakrzewienia, ochrona istniejącej szaty roślinnej, w tym drzewostanu,

- zakaz składowania odpadów oraz gromadzenia i odprowadzania ścieków,
- zakaz eksploatacji surowców mineralnych,
- zakaz dokonywania wierceń mogących naruszyć równowagę stosunków wodnych oraz wpływających ujemnie na wody podziemne; wykluczenie intensywnego poboru wód podziemnych, który powodowałby obniżenie zwierciadła wód podziemnych,
- zakaz lokalizacji cmentarzy, stacji paliw i innych obiektów, mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- zadrzewienia i zalesienia obszaru źródłiskowego w celu zwiększenia retencyjności.

Ustala się ponadto, zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

Na czystość wód w zlewni wpływa struktura krajobrazu, bezpośrednio otaczająca ciek. Dlatego tak ważne jest kształtowanie zalesień w rejonie źródłiskowym, które będą pełniły rolę barier biogeochemicznych, ograniczających bezpośredni wpływ zanieczyszczeń.

### **7.5 Zasady ochrony i zagospodarowania obszarów wymagających ochrony planistycznej**

Istotne miejsce w polityce przestrzennej zajmuje ochrona planistyczna, wspomaga ona ochronę prawną. Określa dopuszczalne ramy zagospodarowania przestrzennego obszarów nie kwalifikujących się do objęcia ustawowymi formami specjalnej ochrony, ale wymagających ochrony ze względu na kluczowe znaczenie dla stabilności krajobrazu zachowania aktywności biologicznej. Ochrona dotyczy szczególnie głównych elementów struktury przyrodniczej gminy i elementów powiązań ekologicznych.

#### **Dna dolin rzecznych i pozadolinnych obniżen terenowych**

Ustala się ochronę den dolin rzecznych (rzek głównych Wieprza, Tyśmienicy, Mininy, Czerwonki, potoku Przerwa - ich bezimiennych dopływów oraz innych obniżen terenowych) przed zagospodarowaniem niezgodnym z ich funkcją ekologiczną, poprzez:

- wykluczenie lokalizacji obiektów budowlanych, poza przypadkami określonymi i dopuszczonymi w studium,
- zakaz takich form użytkowania powierzchni biologicznie czynnej (w tym szczególnie użytkowania ornego), które osłabiają naturalną funkcję dolin lub zagrażają ich wartościom przyrodniczym,
- zakaz eksploatacji surowców mineralnych,
- zakaz tworzenia nasypów i ogrodzeń poprzecznie do osi dolin,
- zakaz składowania odpadów i gromadzenia ścieków,
- zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, bezpośrednio do poziomów wodonośnych wód podziemnych oraz ziemi,
- zakaz dokonywania wierceń i badań geologicznych, mogących naruszyć strukturę gleby oraz wpływających ujemnie na wody podziemne,

- ochrona roślinności torfowiskowej i środowisk łągowych, zakaz realizacji melioracji odwadniających,
- renaturalizację tych najbardziej przekształconych odcinków dolin, których znaczenie w sieci ekologicznej przekracza wymiar lokalny.

Ponadto, do dolin rzecznych stosuje się również inne zasady zagospodarowania, związane z Systemem Przyrodniczym Gminy oraz ochroną przeciwpowodziową. Ponieważ wskutek melioracji wodnych, doliny zostały w znacznym stopniu odlesione, ochroną należy objąć zachowane pozostałości zadrzewień, głównie przykorytowych skupisk drzew i krzewów.

### **System hydrologiczny**

Wody podlegają ochronie bez względu na to czyją stanowią własność. Zasady ochrony wód wynikają z ustawy prawo wodne. Ochrona wód w świetle obowiązujących przepisów polega w szczególności na:

- unikaniu, eliminacji i ograniczaniu zanieczyszczenia wód, zwłaszcza zanieczyszczania substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego,
- zapobieganiu niekorzystnym zmianom naturalnych przepływów wody albo wahaniom naturalnych poziomów zwierciadła wody.

Obowiązuje utrzymanie jakości wód na poziomie zapewniającym równowagę biologiczną. Ustala się ochronę systemu hydrologicznego gminy, na który się składają:

- wody płynące: rzeka Wieprz i rzeka Tyśmienica, będące głównymi rzekami obszaru, z dopływami rzeką Minią, rzeki Czerwonka, cieki stałe i okresowe,
- wody stojące naturalne: jeziora Firlej i Kunów, torfianki, niewielkie rozlewiska, oczka wodne i sztuczne: stawy, sadzawki,
- sieć rowów melioracji szczegółowych,
- mokradła stałe i okresowe.

Ze względu na stabilizujący wpływ na stosunki wodne, a nierzadko również duże walory przyrodnicze, obejmuje się ochroną wszystkie zbiorniki wodne, niezależnie od wielkości. Ustala się integralną ochronę ekosystemów wód stojących, tj. zarówno czystości wód i ukształtowania pobrzeży zbiorników, jak i roślinności oraz fauny z tymi zbiornikami związanych. Wyłącza się spod odwodnień wszystkie mokradła stałe i okresowe, położone poza dolinami rzek. W **odniesieniu do rzek** obowiązują:

- ochrona pozostałości naturalnej roślinności przybrzeżnej,
- zakaz eksploatacji surowców mineralnych z koryt rzecznych,
- zakaz odprowadzania ścieków do wód.

W odniesieniu do **rowów melioracyjnych** ustala się wymóg okresowej ich konserwacji, umożliwiającej zachowanie przez nie drożności.

**Jeziora;** zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego pobrzeża jezior Firlej oraz Kunów przeznaczone są do rewaloryzacji i rewitalizacji z powodu intensywnego zagospodarowania

rekreacyjnego. Rewaloryzacja oraz rewitalizacja pobraży zbiorników wodnych oznacza:

- modernizację i realizację infrastruktury technicznej służącej ochronie środowiska poprzez m.in. likwidację szamb, śmietnisk itp.,
- budowę kanalizacji sanitarnej,
- sukcesywną likwidację zabudowy letniskowej znajdującej się strefie brzegowej zbiorników,
- ochrona pobraży zbiorników wodnych przed nową zabudową kubaturową,
- kształtowanie stref buforowych (ekotonalnych) spowalniających procesy eutrofizacji,
- wzbogacenie pobraży gatunkami drzew i krzewów iglastych oligotroffizujących siedliska,
- biologiczne umacnianie grobli otaczających podpiętrzone zbiorniki,
- podniesienie jakości przestrzeni publicznej.

### **Ochrona przeciwpowodziowa**

Z systemem hydrologicznym wiążą się działania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej. W ramach ochrony przed powodzią na terenie gminy Firlej przewiduje się:

- naturalną retencję dolinną,
- udrożnienie koryt rzek Wieprz i Tyśmienicy.

Na rysunku studium *na podstawie map zagrożenia powodzią* oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

*Aktualnie obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały określone na mapach zagrożenia powodziowego przekazanych Gminie w listopadzie 2020 r. Stanowią one podstawę kompleksowej aktualizacji studium (zmiany studium) w tym zakresie, na obszarze całej gminy, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.*

*Tereny objęte zmianą studium nie są położone w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.*

*Zmiana studium obejmuje tereny budowlane usytuowane poza aktualnie wyznaczonymi obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Na części działki położonej w Bykowszczyźnie, objętej zmianą studium zaktualizowano granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (pokrywające się z zasięgiem wody stuletniej, wyznaczonym w dotychczas obowiązującym studium).*

Tereny szczególnego zagrożenia powodzią *podlegają ograniczeniom w użytkowaniu zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.* Zabrania się wykonywania robót lub czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, a w szczególności *obowiązują:*

- *zakazy gromadzenia ścieków (w tym lokalizacji szamb), gromadzenia odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, w przypadku zalania wodami powodziowymi, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania,*
- *nakazy i uzyskanie pozwoleń wymaganych wyżej powołanymi przepisami*

odrębnymi,

- *zakaz zabudowy obiektami przeznaczonymi na pobyt ludzi, z zastrzeżeniem przypadków uzupełniania istniejącej zabudowy na obszarze płytkiego zalewu wody stuletniej (1%), dopuszczonych planem miejscowym,*
- *zmiany ukształtowania terenu poprzez jego podnoszenie (nawożenie mas ziemnych).*

*Na obszarze gminy obowiązuje zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza rzeki Wisły” (wraz z jego aktualizacją tzw. aPGW)) --- opublikowanym w Monitorze Polskim ( Nr 49 poz.549z 2011 r.) osiągnięcie dobrego stanu wszystkich wód do 2020 r., poprzez:*

- *zaspokojenie zapotrzebowania na wodę ludności rolnictwa i przemysłu,*
- *promowanie zrównoważonego korzystania z wód,*
- *ochrony wód i ekosystemów znajdujących się w dobrym stanie ekologicznym,*
- *poprawy wód i ekosystemów zdegradowanych działalnością człowieka,*
- *zmniejszenia zanieczyszczenia wód podziemnych,*
- *zmniejszenia skutków powodzi i suszy*

Działania renaturalizacyjne i ochronne w strefach rzek nie mogą kolidować z zadaniami, jakie ciążą na administratorze rzeki w zakresie jej utrzymania. W związku z tym, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się możliwość:

- *zabezpieczenia erodowanych brzegów i dna rzeki,*
- *ograniczonej wycinki drzew i krzewów w strefie koryta, utrudniających swobodny przepływ w czasie wezbrań.*

## **Lasy**

W strukturze przyrodniczej gminy terenom leśnym przypisuje się znaczenie węzłowe. W studium wskazuje się możliwość powiększenia zasobów leśnych poprzez kształtowanie ciągłości przestrzennej kompleksów i enklaw leśnych oraz możliwość zadrzewień i zalesień. Kierunki rozwoju i zasady prowadzenia gospodarki leśnej opisano w studium w rozdziale Kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego – Leśna przestrzeń produkcyjna.

## **System Przyrodniczy Gminy**

Na rynku „Studium” zostały oznaczone elementy struktury przyrodniczej, obejmujące kluczowe obszary dla prawidłowego funkcjonowania potencjału ekologicznego gminy Firlej. System Przyrodniczy Gminy, to wzajemnie powiązany ciągły przestrzenie układ - ekologicznie aktywny, na który składają się zarówno elementy o randze krajowej i regionalnej (wojewódzkiej), jak i lokalnej. Jego podstawę tworzą:

- ◆ *korytarz ekologiczny doliny rzeki Wieprz wraz z doliną Tyśmienicy o randze regionalnej (korytarz ma znaczenie krajowe, został włączony do Krajowej Sieci Ekologicznej (ECONET –PL oraz systemu obszarów chronionych*

województwa lubelskiego). Korytarz doliny Wieprza stanowi główne ogniwo układu ekologicznego gminy; jednocześnie łączy elementy obszarów chronionych w środkowej części województwa. Obowiązuje ochrona doliny jako głównego korytarza migracyjnego roślin i zwierząt, łączącego tereny aktywne biologicznie;

- ◆ **wspomagające korytarze ekologiczne**, które tworzą doliny rzek Czerwonka, Wieprzyska, cieką Przerwa oraz dolinki bezimiennych dopływów rzeki Mininy
  - tworzące podstawowy szkielet ekologiczny gminy,
- ◆ **węzły ekologiczne- gwarantującą kumulację intensywności procesów ekologicznych i wysoką bioróżnorodność**; funkcje węzłów ekologicznych pełnić będą:
  - węzły leśne; kompleksy leśne położone w południowo-zachodniej części gminy w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” oraz pozostałe mniejsze kompleksy występujące w obszarze gminy Firlej, o znaczeniu lokalnym
  - węzeł wodny; jeziora Firlej i Kunów, stanowiące węzeł ekologiczny wodny o znaczeniu lokalnym,
  - węzeł wodno torfowiskowy; obszary łąkowo - torfowiskowe znajdujące się w dolinie rzeki Wieprz i Czerwonki, stanowiące węzły o oddziaływaniu ponadlokalnym,
- ◆ **system uzupełniają lokalne ciągi ekologiczne i potencjalne powiązania przyrodnicze do kształtowania**
  - dolinki erozyjno-denudacyjne, łączące się bezpośrednio z dnem dolin rzek, zapewniające spływy wód powierzchniowych, pełniące rolę klimatyczną,
  - lokalne trwałe i okresowe, najczęściej śródpolne i śródłąkowe mokradła,
  - łąki i pastwiska oraz ciek naturalne z siecią rowów,
  - suche przykrawędziowe i śródpolne naturalne murawy,
  - niewielkie enklawy leśne, zagajniki, zgrupowania zadrzewień,
  - strefy ochrony warunków siedliskowych lasów.

Dla zapewnienia warunków do prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego gminy, tworzące go tereny wymagają ochrony przed zmianą sposobu użytkowania, niezgodną z funkcjami systemu, kształtowania zagospodarowania i użytkowania zgodnego z predyspozycjami przyrodniczymi, także zapewnienia ciągłości przestrzennej i powiązań przyrodniczych. Gospodarowanie zasobami przyrody w systemie powinno podlegać rygorom uniemożliwiającym przekroczenie granic ich odnawialności, w szczególności w odniesieniu do rekreacji i gospodarki zasobami leśnymi. ESOCH powinien stanowić obszary zasilania ekologicznego dla pozostałych terenów, znajdujących się poza systemem.

Zasady gospodarowania w SPG podporządkowuje się funkcjom ekologicznym i ochronie środowiska. Za funkcje dopuszczalne uznaje się rekreację, gospodarkę leśną i rolną, podlegającą określonym rygorom.

Z systemu wyklucza się:

- lokalizację wszelkich inwestycji mogących destabilizować równowagę ekologiczną i dysharmonizować krajobraz, a w szczególności, eksploatację surowców mineralnych, zakładów przemysłowych i ferm, a także magazynów,składowi baz w postaci zwartych i monolitycznych form zabudowy kubaturowej,
- składowanie odpadów, a także lokalizację wylewisk i grzebowisk,
- odprowadzanie ścieków do wód i gruntu,
- tworzenie nasypów ziemnych, usytuowanych poprzecznie do osi dolin i innych obniżzeń, stanowiących potencjalne powiązania przyrodnicze (*nie dotyczy dróg krajowych*).

Korytarze ekologiczne przebiegające przez gminę powinny mieć zapewnioną ochronę gwarantującą ich drożność. Istniejące w obrębie korytarza bariery ekologiczne związane są głównie z drogami i istniejącą zabudową zagrodową. Pamiętać należy o unikaniu tworzenia nowych poprzecznych barier, realizacji przepustów w ciągach dróg oraz o utrzymaniu koryt rzek w formie naturalnej na jak najdłuższym odcinku, o ochronie istniejących i wprowadzaniu nowych zadrzewień.

Funkcja stabilizacji równowagi środowiska, która jest funkcją pierwszoplanową SPG, wymaga działań, z jednej strony - pielęgnacyjnych (konserwujących), zaś z drugiej działań wzmacniających, wzbogacających środowisko. W istniejących warunkach naturalnych gminy, za główny czynnik sprawczy podniesienia stabilności uznaje się fitomeliorację.

Ponieważ SGP jest źródłem zasilania ekologicznego dla terenów przekształconych i ubogich pod względem przyrodniczym, w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów nie należy przekraczać granic odnawialności zasobów i utraty przez środowisko walorów naturalnych. Dotyczy to w szczególności:

- gospodarki leśnej, która powinna być ukierunkowana na podniesienie odporności ekosystemu leśnego (szczególnie w lasach prywatnych pozbawionych planów urządzenia),
- rolnictwa, które na mniej odpornych i zagrożonych erozją gruntach powinno zmierzać do form ekstensywnych,
- zagospodarowania rekreacyjnego systemu (w części dopuszczonej do rozwoju funkcji rekreacyjnej) zgodnie z naturalną chłonnością środowiska.

Za integralny składnik SPG uznaje się strefę ochrony warunków siedliskowych lasu. W studium wyznacza się taką strefę, zmiennej szerokości w zależności od lokalnych uwarunkowań. Strefę wyłącza się spod lokalizacji obiektów uciążliwych dla ekosystemu leśnego, a także spod takich prac hydrotechnicznych i melioracyjnych, które mogą zakłócić stosunki wodne w lasach. Zagospodarowanie przestrzenne powinno uwzględniać walory wizualno-krajobrazowe, jakie współtworzy las.

Z katalogu działań podejmowanych dla udrożnienia i stabilizacji bądź rozwoju systemu ekologicznego w gminie Firlej, ustala się:

- wzmocnienie poprzez dolesienia i zadrzewienia powiązań przyrodniczych

rysujących się pomiędzy kompleksami leśnymi na zboczach dolin rzecznych i suchych dolin,

- odbudowa biologiczna tych odcinków koryt rzek, które są pozbawione zieleni ochronnej,
- poszerzenie i tworzenie nowych przepustów w liniowych barierach antropogenicznych, to jest w nasypach drogowych, przecinających pasmowe struktury ekologiczne (ciągi i korytarze), *ustalenie to nie dotyczy dróg krajowych.*
- likwidacje obiektów destrukcyjnych tkwiących w systemie (głównie dzikich śmietnisk).

### **Ekosystemy nieleśne, zadrzewienia, ochrona różnorodności biologicznej**

Obejmuje się ochroną planistyczną elementy struktury przyrodniczej gminy, które wpływają na różnorodność biologiczną i krajobrazową, należą do nich łądowe ekosystemy nieleśne i zadrzewienia. W odniesieniu do tych ekosystemów obowiązują zakazy zmiany użytkowania, ich zalesień i zabudowy.

Obejmuje się ochroną przed zmianą użytkowania:

- pastwiska, łąki śródpolne,
- tereny o szczególnych walorach bioróżnorodności, na których stwierdza się występowanie rzadkich i chronionych gatunków roślin, m.in. suche murawy utrzymujące się miejscami na gruntach nieużytkowanych rolniczo, tereny z naturalnymi i mało przekształconymi ekosystemami leśnymi, kserotermicznymi, wodno-łąkowymi - z rzadkimi zbiorowiskami roślinnymi.

Obejmuje się ochroną przed zniszczeniem:

- zadrzewienia półnaturalne i naturalne: łąkowe, olsowe i pastwiskowe,
- zadrzewienia śródpolne, wzbogacające pod względem biocenotycznym krajobraz kulturowy.

### **Ochrona różnorodności biologicznej,**

Tereny o szczególnych walorach bioróżnorodności z siedliskami cennych gatunków z naturalnymi i mało przekształconymi ekosystemami leśnymi, wodno-łąkowymi oraz rzadkimi zbiorowiskami roślinnymi zostały wskazane do ochrony prawnej. Na terenach podmokłych, w tym torfowiskowych, działania powinny polegać na zachowaniu niezmienionych stosunków wodnych. W odniesieniu do krajobrazu rolniczego wzrostowi bioróżnorodności sprzyjać będzie utrzymanie ekstensywnego sposobu użytkowania terenów o najniższej przydatności rolniczej oraz ochrona ekotonów i stref okrajowych, którym najbardziej zagraża zaorywanie.

## **8. DZIEDZICTWO KULTUROWE**

*W oparciu o szczegółowe rozpoznanie terenowe gminy pod kątem ochrony wartości zabytkowej architektury i waloryzację krajobrazu kulturowego gminy wyodrębniono następujące obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów*

*regulujących ochronę zabytków i dóbr kultury oraz obszary i obiekty podlegające planistycznej ochronie konserwatorskiej, której szczegółowy zakres określa w planach miejscowych:*

- *wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego (ochrona konserwatorska),*
- *ujęte w gminnej ewidencji zabytków (planistyczna ochrona konserwatorska)*
- *obiekty i obszary podlegające ochronie na podstawie ustaleń MPZP*

### **8.1 Strefa ochrony konserwatorskiej**

*Strefa ochrony konserwatorskiej obejmuje zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych „A” województwa lubelskiego (opublikowanych w Dz. U. Woj. Lub. Nr 84 /2010, poz. 1552):*

- a) *A/920 – Kościół parafialny pw. Przemienienia Pańskiego w Firleju,*
- b) *A/1008 – Cmentarz powstańczy w Sobolewie (Obręb Kolonia Sobolew).*

*Obiekty i obszary ≠ figurujące w rejestrze zabytków zostały wskazane w części Studium – Uwarunkowania (Rozdział 8 Uwarunkowania Kulturowe) i podlegają ochronie prawnej. Obiekty i obszary figurujące w rejestrze zabytków podlegają ochronie konserwatorskiej, której zakres jest określany szczegółowo w planach miejscowych, w uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W strefie ochrony konserwatorskiej zakłada się bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej. Działania konserwatorskie zmierzają do zachowania, uczytelnienia historycznego układu przestrzennego i do konserwacji jego elementów, a także do utrzymania historycznych podziałów własnościowych i sposobu użytkowania gruntów.*

*W odniesieniu do ww. obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują przepisy związane z ochroną i opieką nad zabytkami, w szczególności następujące zasady ochrony konserwatorskiej:*

- 1) zachowanie zabytkowych obiektów, ich układu kompozycyjnego; dopuszcza się ich rewaloryzację, ewentualnie modernizację prowadzącą do rewitalizacji zespołu lub zabytku,*
- 2) wszelkie działania prowadzone przy zabytkach wpisanych do rejestru mogą zostać przed wydaniem pozwolenia poprzedzone uzyskaniem warunków i wytycznych konserwatorskich,*
- 3) w sąsiedztwie obiektu objętego rejestrem zabytków zabrania się wznoszenia obiektów o kubaturze przesłaniającej zabytek, o kolorystyce i funkcjach degradujących obiekt,*
- 4) zasady kształtowania przestrzennego i prowadzenia wszelkich inwestycji (w tym zmiany sposobu zagospodarowania terenu, zmiany sposobu użytkowania gruntów) winny być podporządkowane wnioskowi i decyzjom LWKZ,*

### **8.2 Strefa planistycznej ochrony konserwatorskiej**

*Strefa planistycznej ochrony konserwatorskiej dotyczy obiektów i obszarów zabytkowych, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) a niewpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego. Obiekty i obszary figurujące w GEZ*

*podlegają ochronie konserwatorskiej, której zakres szczegółowo jest określany w planach miejscowych w uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.*

*Dla obiektów zabytkowych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, ustala się ochronę poprzez:*

- 1) zachowanie obiektu oraz jego układu,*
- 2) zachowanie wyglądu architektonicznego budynków w zakresie bryły, układu kalenicy, geometrii dachu, pokrycia dachu, wystroju i kompozycji elewacji, rozmieszczenia, wielkości, proporcji otworów okiennych i drzwiowych,*
- 1) w sąsiedztwie obiektu objętego Gminną Ewidencją Zabytków zabrania się wznoszenia obiektów o kubaturze przesłaniającej zabytek, o kolorystyce i funkcjach degradujących obiekt,*
- 2) roboty budowlane przy obiektach i na obszarach nie wpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w GEZ wymagają uzgodnienia z organem konserwatorskim.*

### **8.3 Strefa planistycznej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – obszar obserwacji archeologicznej (OW), stanowiska archeologiczne, powierzchniowe punkty osadnicze.**

*Na rysunku studium wyodrębniono obszary obserwacji archeologicznej OW, w obrębie stanowisk archeologicznych, figurujących w Gminnej Ewidencji Zabytków, nie wpisanych do rejestru zabytków województwa. Zgodnie z rozdziałem 8 Uwarunkowania Kulturowe na terenie Gminy Firlej nie ma obiektów archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków woj. lubelskiego. Szczegółowy zakres ochrony stanowisk archeologicznych, wpisanych do GEZ i wymienionych w części Uwarunkowania (Rozdział 8) określany jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzanego w uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.*

### **8.4 Obiekty i obszary o wartościach kulturowych podlegające ochronie planistycznej:**

- 1) Pozostałe obiekty i obszary o wartościach kulturowych objęte ochroną na podstawie ustaleń planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej** (uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/257/2002 RG Firlej z dnia 18 czerwca 2002 r., z późniejszymi zmianami) oraz ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru jezior Firlej – Kunów (Uchwała Nr XXXIX/260/2002 z dnia 9 sierpnia 2002 z późniejszymi zmianami):
  - a) układ urbanistyczny Firleja,
  - b) brama wejściowa w zespole kościelnym w Firleju,
  - c) budynek urzędu gminy – obecnie biblioteka w Firleju,
  - d) budynek mieszkalny – ul Cmentarna 3 w Firleju,
  - e) kapliczka z rzeźbą św. Jana Nepomucena w Przypisówce,
  - f) kapliczka murowana w Przypisówce,
  - g) układ drożny wsi Serock,

- h) mleczarnia w d. zespole folwarcznym w Woli Skromowskiej,
- i) zespół dworsko - parkowy w Budach,
- j) dwór w zespole dworsko-parkowym w Budach,
- ł) stolarnia - ob. dom mieszkalny w zespole dworsko-parkowym w Budach,
- k) kapliczka w Zagrodach Łukówieckich.

*Ustalenia planu miejscowego dla wymienionych obszarów i obiektów, po weryfikacji zakresu ich ochrony, powinny zostać zaktualizowane (zmienione).*

## **9. KOMUNIKACJA I TRANSPORT**

Założony rozwój obejmuje przekształcenia dostosowawcze w zakresie parametrów układu drogowego, rozwój systemów komunikacji i funkcji obsługi transportu.

### **9.1 Założenia ogólne kierunków rozwoju systemu komunikacji**

Głównym celem kierunków rozwoju systemu komunikacji jest poprawa stanu obsługi komunikacyjnej gminy Firlej oraz realizacja planowanych powiązań zewnętrznych i wewnętrznych. Wymaga to przeznaczenia niezbędnych terenów na budowę, modernizację i przebudowę dróg krajowych, powiatowych i gminnych. Istotną część wymienionych zamierzeń stanowią zadania rządowe i samorządu powiatu. Tym nie mniej synchronizacja układu na obszarze gminy, rozwiązanie problemów komunikacyjnych, a szczególnie stworzenie sprawnego układu komunikacji należy do głównych zadań polityki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego. Przebieg tras ruchu tranzytowego oraz zapewnienie właściwej obsługi istniejącego projektowanego zainwestowania terenów wymaga:

- budowy drogi ekspresowej S 19,
- rozbudowy sieci pozostałych dróg publicznych i budowy nowych odcinków dróg m.in. utwardzenia nawierzchni odcinków dróg gruntowych oraz dostosowania parametrów technicznych do określonej kategorii dróg publicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami i wnioskami zarządców dróg,
- przekształcenie układu funkcjonalnego, kategorii i tras, wskazanych na rysunku studium z dostosowaniem do uwarunkowań wynikających z budowy drogi ekspresowej oraz istniejącego oraz perspektywicznego rozwoju gminy,
- dostosowania powiązań układu dróg w obrębie ośrodka gminnego Firlej z układem lokalnych dróg wewnętrznych gminy i planowanym układem dróg zewnętrznych, z uwzględnieniem jego etapowej realizacji,
- budowy tras rowerowych dla ruchu lokalnego, szlaku rowerowego dla międzygminnego ruchu turystycznego,
- rozbudowy zaplecza obsługi komunikacji i miejsc obsługi podróżnych (mop),
- podniesienia sprawności ruchu i bezpieczeństwa pieszych na

istniejących w obszarze gminy odcinkach dróg, przenoszących transport osobowy i towarowy.

W „Studium” określa się zasady kształtowania układu powiązań komunikacyjnych, opartego o drogę krajową (ekspresową), sieć dróg powiatowych i gminnych, wzajemnie współdziałających w powiązaniach zewnętrznych gminy i obsłudze wewnętrznej.

### **Zasady kształtowania układu komunikacyjnego:**

Docelowy układ komunikacyjny gminy oparty został na zhierarchizowanym układzie funkcjonalnym, w którym wydzielono:

- układ powiązań zewnętrznych dalekich, przenoszący ruch daleki - krajowy i międzynarodowy. Obejmuje drogę krajową;
- układ powiązań podstawowych zewnętrznych bliskich, przenoszący ruch w obszarze województwa i pomiędzy sąsiednimi gminami. Obejmuje drogi powiatowe;
- układ powiązań lokalnych przenoszący ruch wewnątrz gminy. Obejmuje drogi gminne i częściowo powiatowe, wspomagany drogami niepublicznymi (wewnętrznymi);
- układ ścieżek rowerowych, ciągów pieszych.

### **9.2 Drogi krajowe**

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie ustalenia przebiegu dróg krajowych (Dz.U. z 2018 poz. 442) i zarządzeniem nr 28 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 3 sierpnia 2020 r. ze zmianami w sprawie nadania numerów drogom krajowym, w granicach administracyjnych gminy Firlej przebiega obecnie droga krajowa nr 19 relacji: granica państwa - Kuźnica - Białystok- Siemiatycze-Międzyrzec Podlaski - Kock- Lubartów - Lublin - Kraśnik - Janów Lubelski - Nisko - Sokółów Małopolski – Rzeszów – *Babica – Luteza – Domaradz – Miejsce Piastowe – Dukla – Barwinek – granica państwa*.

Stosownie do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2019 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie sieci autostrad i dróg ekspresowych (Dz. U. z 2019 r. poz.1819) przez teren gminy będzie przebiegała droga ekspresowa S19 relacji (Grodno) granica państwa - Kuźnica - Sokółka – Korycin - Dobrzyniewo Duże - Choroszcz – Siemiatycze – *S12 (Rudnik) – [przerwa w ciągłości przebiegu drogi] – S12 (Dąbrowica) - Nisko – A4 (Rzeszów Wschód) – [przerwa w ciągłości przebiegu drogi] – A4 (Rzeszów Zachód) - Barwinek - granica państwa (Preszow).*

Wyżej wymieniona droga ekspresowa została uwzględniona w studium, według Koncepcji Programowej dla inwestycji pn.: „Budowa drogi ekspresowej S19 Białystok – Lubartów, na odcinku: granica województwa mazowieckiego i lubelskiego – Lubartów węzeł „Lubartów Północ” (bez węzła) – część 3 odcinek nr 5: II etap obwodnicy Kocka i Woli Skromowskiej długość ok. 7,874 km i odcinek nr

6: koniec obwodnicy Kocka i Woli Skromowskiej – węzeł „Lubartów Północ” (bez węzła) długość ok. 15,740 km” – wariant 3-przyjętego przez Komisję Oceny Przedsięwzięć Inwestycyjnych(KOPI), rekomendowanego *przez GDDKiA i uwzględnionego* w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia.

- na odcinku od północnej granicy gminy do węzła „*Kock Południe*” – jest zgodny *ze zrealizowaną* obwodnicą Kocka i Woli Skromowskiej, po nowym przebiegu,
  - na odcinku od węzła „*Kock Południe*” do węzła „Firlej” – w korytarzu istniejącej drogi krajowej nr 19 wykorzystując jej przebieg pod wschodnią jezdnię drogi ekspresowej, dobudowa drugiej jezdni jest projektowana po stronie zachodniej istniejącej drogi nr 19,
  - na odcinku od węzła „Firlej” do południowej granicy gminy –jako obejście wschodniej m. Firlej wraz z jeziorem Firlej i kompleksem leśnym.
- Ostateczny przebieg drogi ekspresowej S 19 m.in. na obszarze gminy Firlej *został* określony w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Rysunek niniejszego Studium uwzględnia *rekomendowany* przebieg trasy S19 oraz rozwiązania techniczne, zgodnie z opracowaną „Koncepcją Programową budowy drogi ekspresowej S 19 na odcinku granica województwa mazowieckiego i Lubelskiego (z wyłączeniem obwodnicy Międzyrzecza Podlaskiego oraz obwodnicy Kocka i Woli Skromowskiej). Uwzględniono ponadto, trasę *zrealizowanej* w ciągu drogi krajowej na parametrach drogi ekspresowej obwodnicy m. Kock i Wola Skromowska, *dopuszczonej do ruchu w grudniu 2011 r.* Dla wykonywanej obwodnicy zagospodarowanie przyległego terenu przyjęto jak dla drogi klasy S.

Po wybudowaniu obwodnicy Woli Skromowskiej i m. Kock:

- na długości wydzielonej nowym odcinkiem obwodnicy i węzłem „*Kock Południe*” *dotychczasowy odcinek drogi krajowej nr 19, zastąpiony obwodnicą* pełnić *będzie* funkcje drogi *wojewódzkiej KR 19/KD-W(G)*;

W ciągu zrealizowanej obwodnicy „ m. Kock-Wola Skromowska” w studium uwzględniono następujące obiekty inżynierskie:

- dwa obiekty mostowe – przy północnej granicy gminy na rzece Tyśmienicy i na rzece Wieprz, wraz z korektą koryta rzeki, z projektowanym przejazdem w ciągu drogi dojazdowej o skrajni pionowej zmniejszonej do 4,0m (dla przejazdów lokalnych);
- wiadukt w ciągu drogi powiatowej nr 1535 L, uwzględniający przełożenie jej trasy (istniejący odcinek ww. drogi stanie się drogą dojazdową);
- projektowany przejazd drogowy, różnopoziomowy w ciągu drogi dojazdowej.

Skutkiem przyjętych rozwiązań nastąpią zmiany kategorii dróg - drogi powiatowej nr 1536 L - na odcinku od drogi *oznaczonej na rysunku studium symbolem KR19/KD-W(G)* do obwodnicy , na odcinku od obwodnicy do drogi gminnej nr 103 298 L – zmiana kategorii na gminną *lub pozbawienie kategorii drogi publicznej.*

Szerokość terenu w liniach rozgraniczających pod planowany przebieg drogi ekspresowej S 19 należy przyjąć zgodnie z ww. dokumentacją, rezerwując pas terenu o szerokości w liniach rozgraniczających 100-120 m, z odpowiednimi poszerzeniami oraz uwzględniając rozwiązania wykonywane podczas budowy obwodnicy Kocka i Woli Skromowskiej. Szerokość rezerwowanego pasa drogowego powinna umożliwić docelową budowę dwóch jezdni drogi ekspresowej, węzłów i skrzyżowań różnopoziomowych, wiaduktów drogowych, a także realizację dróg dojazdowych, urządzeń ochrony środowiska takich jak ekrany akustyczne, przejścia dla zwierząt oraz wykonanie optymalnego systemu odwodnienia drogi, obejmującego także urządzenia, służące odprowadzeniu wód z pasa drogowego.

Na pozostałym odcinku drogi krajowej (poza planowaną S 19) szerokość drogi w liniach rozgraniczających należy przyjąć jak dla klasy GP (główna ruchu przyspieszonego) - stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. nr 43, poz. 430, z późn. zm.). Ze względu na konieczność docelowego sytuowania w liniach rozgraniczających drogi elementów jej wyposażenia, poprawiających bezpieczeństwo ruchu i obsługę podróżnych oraz urządzeń teletechnicznych – szerokość drogi krajowej klasy GP w liniach rozgraniczających przyjmuje się na min. 40,0m.

***W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowywanych na obszarze gminy Firlej wzdłuż istniejącej drogi krajowej należy uwzględnić kanał technologiczny o szerokości wystarczającej do umieszczenia w nim infrastruktury technicznej związanej i nie związanej z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi (w szczególności zapisami ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu usług i sieci telekomunikacyjnych).***

Włączenia do drogi ekspresowej (i obwodnicy m. Kocki i Woli Skromowskiej w ciągu drogi ekspresowej ) są możliwe jedynie poprzez węzły drogowe:

- \* węzeł „**Kock Południe**” – *istniejący* w miejscu włączenia drogi krajowej nr 19 do obwodnicy m. Kock i Woli Skromowskiej;
- \* węzeł „Firlej” planowany w miejscu włączenia drogi krajowej do projektowanej drogi ekspresowej, omijającej miejscowość Firlej.

Obsługa terenów przyległych do drogi ekspresowej w oparciu o sieć dróg niższych kategorii, z uwzględnieniem rozwiązań przyjętych w dokumentacjach budowy drogi ekspresowej - przewiduje się wykonanie równoległych do trasy S 19 (zgodnie z rysunkiem studium dwukierunkowych dróg dojazdowych o minimalnej szerokości 3,5 m. W uzasadnionych przypadkach, uwzględniających prognozowany ruch samochodów ciężarowych, parametry techniczne tych dróg (szerokość pasa, nośność) mogą zostać odpowiednio zwiększone na etapie szczegółowych rozwiązań technicznych w stadium projektu budowlanego.

Włączenie projektowanych dróg dojazdowych (serwisowych) do istniejącego i planowanego lokalnego układu komunikacyjnego i do ww. węzłów

oraz wykonanie przejazdów nad trasą S 19 umożliwią skomunikowanie terenów, podzielonych przez projektowaną drogę ekspresową oraz istniejących i planowanych wzdłuż jej trasy. W szczególności np. istniejące tereny usług turystycznych „Firlejowe sioło”, położone w pobliżu projektowanego MOP Antonin, jak również planowany zjazd usytuowany częściowo w obrębie MOP Bykowszczyzna nie będą posiadały zjazdów bezpośrednich ze wskazanych Miejsc Obsługi Podróżnych. Aktualnie obsługa komunikacyjna ww. usług możliwa poprzez zjazdy na istniejącą drogę krajową nr 19, po wybudowaniu drogi ekspresowej – tereny do niej przyległe zostaną podłączone do dróg niższych kategorii, istniejących lub projektowanych.

Na pozostałych odcinkach drogi krajowej nr 19 GP obsługa komunikacyjna powinna spełniać wymagania zawarte w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r.

Na terenach przyległych do tych odcinków drogi obowiązuje zakaz tworzenia nowych zjazdów. Nie dotyczy to terenów wyznaczonych w obowiązującym planie, które nie mogą być obsługane drogami niższej kategorii lub ustaleniami planu miały zapewniony bezpośredni zjazd na drogę krajową, wówczas dopuszcza się pozostawienie istniejących zjazdów. Docelową obsługę komunikacyjną należy zapewnić w oparciu o drogi niższej kategorii.

*Po zmianie kategorii odcinka drogi krajowej nr 19, zastąpionej obwodnicą m. Firlej, na drogę wojewódzką, oznaczonego symbolem KDK 19/KD-W, obsługa przyległych terenów w dostosowaniu do klasy drogi, istniejącego i planowanego zagospodarowania – z zachowaniem przepisów szczególnych, na warunkach zarządcy drogi.*

### 9.3 Drogi powiatowe

W docelowym układzie komunikacyjnym uwzględniono adaptację (pozostawienie) przebiegu i utrzymanie rezerwacji terenu pod pas drogowy dla dróg powiatowych o parametrach technicznych i użytkowych odpowiadających właściwej klasie drogi następujących dróg powiatowych oznaczonych symbolami KDP:

- nr 1539 L – relacji od drogi krajowej nr 19 Firlej – Przypisówka - Lubartów – do drogi wojewódzkiej nr 815: droga zmodernizowana, adaptacja klasa L/Z (lokalna docelowo zbiorcza);

Pozostałe drogi powiatowe, zgodnie z wytycznymi Zarządcy Drogi będą miały klasę L (lokalna). Należą do nich drogi powiatowe:

- nr 1504 L – relacji od drogi wojewódzkiej nr 809 – Drewnik – Węgielce- Krupy- Giżyce- Karolina –do drogi powiatowej nr 1508 L; budowa odcinka, modernizacja z dostosowaniem do klasy L (lokalna)
- nr 1508 L – relacji od drogi powiatowej 1507L - Rawa – Antonin Nowy – Karolina – do drogi krajowej nr 19; budowa drogi klasy L (lokalna)
- nr 1509 L – relacji od drogi powiatowej nr 1508 L – Antonin Nowy – skrz. z drogą kraj. nr 19 – Łukówiec – Sułoszyn - do drogi powiatowej nr 1536L; budowa odcinka, modernizacja z dostosowaniem do klasy L (lokalna)
- nr 1510 L – relacji od drogi powiatowej 1509L - Antonin Nowy- Kunów – Firlej

- do drogi powiatowej nr 1511 L; budowa odcinka, modernizacja z dostosowaniem do klasy L (lokalna)
- nr 1511 L – relacji od drogi powiatowej nr 1507 L – Młyniska- Firlej - do drogi krajowej nr 19; budowa odcinka, modernizacja z dostosowaniem do klasy L (lokalna)
- nr 1529 L – relacji od drogi powiatowej 1511L - Baran – Sobolew- Ciemno do drogi powiatowej nr 1528 L; budowa odcinka, modernizacja z dostosowaniem do klasy L (lokalna)
- nr 1530 L – relacji od drogi powiatowej nr 1511 L – Gawłówka – Sobolew do drogi powiatowej nr 1531L; budowa odcinka, modernizacja z dostosowaniem do klasy L (lokalna)
- nr 1531 L – relacji od drogi powiatowej nr 1539- Firlej- skrzyżowanie z drogą krajową nr 19 – Kamionka – do drogi powiatowej 1528L; adaptacja, modernizacja drogi klasy L (lokalna)
- nr 1535 L\* – relacji od drogi krajowej nr 19 – Wola Skromowska – Pożarów – Wólka Kocka – do drogi powiatowej 1532L: budowa odcinka, modernizacja z dostosowaniem do klasy L (lokalna)
- nr 1536 L\* – relacji od drogi krajowej nr 19 – Wola Skromowska – Sułoszyn - Żurawieniec – Kolonia Ostrówek - do drogi powiatowej nr 1253 L; budowa odcinka, modernizacja z dostosowaniem do klasy L (lokalna)
- nr 1538 L – relacji od drogi powiatowej nr 1539 L- Firlej – Serock- Luszawa- Ostrówek - do drogi powiatowej nr 1253L; budowa odcinka, modernizacja z dostosowaniem do klasy L (lokalna)
- nr 1540 L – relacji od drogi powiatowej nr 1539 L– Przypisówka – Leszkowice - do drogi powiatowej nr 1235L; budowa drogi w klasie L (lokalna)
- nr 1541 L – relacji od drogi powiatowej nr 1528 L – Skrobów – Wola Mieczysławska - do drogi powiatowej 1531L; budowa drogi w klasie L (lokalna).

\* Zgodnie *ze zrealizowanym* projektem obwodnicy „m. Kock - Wola Skromowska” zakłada się zmianę kategorii lub jej pozbawienie dróg powiatowych 15 35 L i 1536 L oraz przełożenie odcinka drogi powiatowej nr 1535 L – *procedura uregulowania stanu prawnego ww. odcinków w toku;*

Minimalna szerokość dla dróg w liniach rozgraniczających - odpowiadająca ich klasie stosownie do wyżej powołanych przepisów rozporządzenia z 2 marca 1999 r. wynosi:

- dla dróg klasy L/Z (lokalna docelowo zbiorcza) - w etapie 15,0m, docelowo 20 m;
- dla dróg klasy L (lokalna) -15 m.

Docelowo drogi powiatowe powinny mieć klasę Z.

Stosownie do przepisów ustawy o drogach publicznych z dnia 14 marca 1985 r. (Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.)- po drogach publicznych mogą się poruszać pojazdy o dopuszczalnym nacisku pojedynczej osi do 8 t).

#### **9.4 Drogi gminne**

Do ważniejszych dróg gminnych zalicza się drogi obsługujące tereny

zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych wsiach oraz drogi przebiegające równoległe do drogi ekspresowej S 19, które będą mogły obsługiwać ruch lokalny

„niezależnie” np. drogi przebiegające przez tereny wsi:

- nr 103308 L i 103309 L (Kunów- Antonin Nowy, Antonin Stary);
- nr 103313 L (Łukówiec –Serock) z jej projektowanym przedłużeniem w kierunku węzła „Bykowszczyzna”;
- nr 103318 L (Serock), nr 103660 (Firlej – Czerwonka Poleśna – Wólka Mieczysławska.

Wyznaczono także, jako projektowane drogi gminne (KDG-P):

- nowy przebieg drogi gminnej, zastępujący odcinek drogi gminnej nr 103354 L, która przecinała tereny rekreacyjne, jako obwodnicę omijającą tereny rekreacyjne, łączącą drogę powiatową nr 1539 L z istniejącą drogą krajową nr 19,
- nowy przebieg drogi gminnej, łączącej węzeł „Firlej” z drogą gminną nr 103312 L,
- nowy przebieg drogi gminnej na odcinku od drogi powiatowej nr 1509 L do drogi nr 103307 L.

Do układu lokalnego zaliczane są drogi będące w sieci dróg gminnych oraz drogi wewnętrzne. Sieć dróg gminnych z nową numeracją i przebiegami została wyszczególniona w niniejszym „Studium” w części uwarunkowań. Minimalna szerokość dróg gminnych w liniach rozgraniczających winna wynosić:

15 m – poza terenami zabudowy;

10 m w terenach przeznaczonych pod zabudowę;

Szerokość jezdni 4,5-6,0m. Wyjątkowo dla dróg KG/D dopuszcza się szerokość jezdni 3,5 m z mijankami i utwardzonymi poboczami.

W terenie zwartej zabudowy i w obszarze miasta drogi publiczne powinny posiadać przekrój uliczny z obustronnym chodnikiem ew. pasy postojowe, na terenach innych miejscowości dopuszcza się ew. przekrój półuliczny z jednostronnym chodnikiem.

W wyniku dokonanej analizy bieżących i perspektywicznych potrzeb w zakresie obsługi komunikacyjnej mieszkańców gminy z uwzględnieniem potrzeb wynikających z dostosowania układu lokalnego dróg do rozwiązań drogi ekspresowej oraz wyznaczenia terenów rozwojowych przedsiębiorczości, zespołów mieszkaniowych – wprowadza się korekty do dotychczas obowiązującej sieci dróg gminnych. Do sieci zostały wprowadzone nowe odcinki dróg, które powinny mieć rangę i parametry dróg gminnych, jednocześnie przekwalifikowano niektóre odcinki dróg gminnych na drogi wewnętrzne, z możliwością ich realizacji w parametrach niższych niż drogi gminne.

Do dotychczas obowiązującego układu sieci dróg gminnych zostały wprowadzone zmiany, dotyczące korekty ich przebiegu, przedłużenie o nowe odcinki lub wyłączenia z sieci dróg gminnych i zmiany kategorii na drogi

wewnętrzne. Na rysunku „Studium” wyznaczono trasy rowerowe, będące elementem projektu zainicjowanego przez zespół gmin pod nazwą „Leśnym Szlakiem – Doliną Wieprza”... według którego, wykorzystano istniejące drogi i ścieżki na terenach najatrakcyjniejszych krajobrazowo i przyrodniczo..

Przyjmuje się następujące parametry elementów lokalnego układu komunikacyjnego:

- szerokość nawierzchni ścieżek rowerowych dwukierunkowych – min. 2,0 m;
- szerokość nawierzchni ścieżek rowerowych jednokierunkowych – min. 1,5 m;
- szerokość nawierzchni ścieżek rowerowych jednokierunkowych z udziałem pieszych – min. 2,5 m;
- szerokość dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku „Studium”, w liniach rozgraniczających - w dostosowaniu do funkcji terenu i przepisów technicznych i przeciwpożarowych. Dla dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku studium winna ona wynosić 5,0-8,0 m, z zastrzeżeniem j.w.

## 9.5 Zasady sytuowania zabudowy

Lokalizacja nowej zabudowy winna spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.

U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) tj. winna być wyznaczona poza zasięgiem uciążliwości powodowanych ruchem drogowym (m.in. hałasem, drganiami, zanieczyszczeniami powietrza) – w odpowiedniej odległości od dróg publicznych, w szczególności dróg o dużym natężeniu ruchu (krajowej ekspresowej, krajowej nr 19, powiatowych).

W przypadku braku możliwości usytuowania budynków poza zasięgiem ww. uciążliwości - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy ustalić na terenach przyległych do drogi ekspresowej krajowej, poza jej pasem drogowym, lokalizację odpowiednich elementów zabezpieczających, zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu określonego w odpowiednich przepisach. Ewentualne urządzenia i inne środki techniczne zmniejszające zakres uciążliwości ruchu drogowego powinny być realizowane staraniem i na koszt inwestora.

Na rysunku „Studium” wyznaczono prognozowany zasięg negatywnego oddziaływania uciążliwości ruchu drogowego na drodze ekspresowej S 19 tj. dopuszczalny poziom hałasu dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi (mieszkalnych, placówek oświaty i zdrowia).

Dopuszcza się weryfikację zasięgu oddziaływania uciążliwości ruchu drogowego na drodze ekspresowej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Na wyznaczonym przez zasięg izofon obszarze:

- preferuje się zagospodarowanie i użytkowanie na cele infrastruktury technicznej (w szczególności drogowej i związanej z ochroną środowiska), pasów zieleni izolacyjnej z nasadzeniami odpornymi na zanieczyszczenia odkomunikacyjne;
- przekształcanie istniejących i wyznaczonych w planie terenów mieszkaniowych na usługi produkcyjne, składy, obiekty przemysłowe; dopuszcza się adaptację

istniejących budynków mieszkalnych i budowę nowych w terenach budowlanych wyznaczonych w dotychczas obowiązujących planach, na wniosek właściciela pod warunkiem:

- gdy istnieje możliwość jej obsługi przez lokalny układ komunikacyjny,
- sytuowania nowych obiektów w odległościach maksymalnych od drogi ekspresowej, z zachowaniem przepisów ustawy o drogach publicznych,
- zastosowania rozwiązań chroniących przed hałasem, które zapewnią właściwy klimat akustyczny wewnątrz mieszkań.

Tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowej wyznacza się w odległościach określonych przez ww. zasięg izofony, jako minimalnej odległości obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Dla pozostałych obiektów budowlanych oraz budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi minimalne odległości ich sytuowania od krawędzi jezdni dróg publicznych winny być wyznaczone zgodnie z art. 43 pkt 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.).

Ponadto, planowana zabudowa powinna uwzględniać wymagania art. 42 wyżej przywołanej ustawy o drogach publicznych. Przepisy cytowanej ustawy należy uwzględnić w odniesieniu do:

- sytuowania ogrodzeń, obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z zabudową mieszkaniową – poza liniami rozgraniczającymi drogę publiczną, z uwzględnieniem rezerwy na ww. kanał technologiczny wzdłuż istniejącej drogi krajowej.
- lokalizacji reklam,
- obowiązku uzgodnienia z zarządcą drogi możliwości obsługi komunikacyjnej, w sytuacjach wymienionych w art. 93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651, z późn. zm.) oraz w art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U z 2007 r. Nr 19, poz 115 z późn. zm.).

## **9.6 Obsługa transportowa i zaplecze techniczne**

Na obszarze gminy, zgodnie z wyżej powołaną dokumentacją na budowę drogi krajowej nr 19, na odcinku od granicy województw: mazowieckiego i lubelskiego –węzeł „Lubartów” na obwodnicy miasta Lubartów (bez węzła) są planowane 2 lokalizacje MOP-ów (miejsc obsługi podróżnych). Przyjęto po stronie prawej MOP kategorii I - „Antonin” (obręb geodezyjny Wólka Rozwadowska) oraz po stronie lewej MOP kategorii I – „Bykowszczyzna” (obręb geodezyjny Łukówiec).

Sytuowanie, minimalne odległości MOP-ów dla tego samego kierunku ruchu (10 km), obsługa komunikacyjna i zagospodarowanie powinny być zgodne z rozporządzeniem MTiGM w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999 r., poz. 430, z późn. zm.).

Adaptuje się istniejące obiekty zaplecza technicznego (stacje diagnostyczne, stacje naprawy samochodów) oraz lokalizacje stacji paliw, zgodnie z rysunkiem studium.

Zakłada się utrzymanie i wzrost dotychczasowych usług transportowych komunikacji publicznej – autobusowych i przewozów „busowych” na trasach dróg publicznych, poszerzenie bazy obsługi komunikacji i urządzeń zaplecza technicznego m.in. przez modernizację i budowę zadaszeń na przystankach komunikacji zbiorowej.

## **10. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

### **10.1 Kierunki rozwoju i wyposażenia w infrastrukturę sanitarną**

#### ***1. Założenia ogólne kształtowania systemu***

Położenie gminy Firlej w obszarach chronionych (Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, Natura 2000 PLH060051-Dolny Wieprz) zobowiązuje do racjonalnego korzystania z wód podziemnych i powierzchniowych, uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej oraz wyklucza realizację na terenie gminy składowiska odpadów komunalnych. Z kolei położenie na obszarach ochronnych głównych zbiorników wód podziemnych, stanowi czynnik pogarszający możliwości rozwojowe (ograniczenia rozwoju niektórych gałęzi przemysłu, w ilości zużycia wody, rozwoju osadnictwa).

Dla zapewnienia odpowiedniego standardu życia mieszkańców wsi, a więc możliwości korzystania odbiorców z wodociągu, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej – konieczne jest wyposażenie zabudowy w infrastrukturę techniczną. Najbardziej kompleksowy element infrastruktury sanitarnej w gminie stanowi system zaopatrzenia w wodę. W odniesieniu do innych urządzeń gmina nie posiada pełnego wyposażenia. System kanalizacji ściekowej wymaga rozbudowy.

Rozwój infrastruktury sanitarnej powinien stanowić główny priorytet strategii rozwoju gminy. Gospodarkę wodno-ściekową rozwiązano w oparciu o komunalne urządzenia źródłowe i sieci przy założeniu modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych, z racjonalizacją zużycia wody. Dla zabudowy kolonijnej i rozproszonej dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków. Obowiązuje zasada współzależnej realizacji wodociągów i systemów unieszkodliwiania ścieków z biologicznym stopniem oczyszczania. Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego zatwierdzonym uchwałą Nr XLV/597/02 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 29 lipca 2002 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 107, poz. 2449) zakłada się poprawę stanu sanitarnego poprzez likwidację bezodpływowych zbiorników ścieków.

Gospodarkę odpadami rozwiązano minimalizując ilości powstałych odpadów i właściwą formę ich utylizacji w Zakładzie Zagospodarowania Odpadów. Założono objęcie zorganizowanym systemem odbierania odpadów komunalnych 100 % mieszkańców, w tym zbieraniem selektywnym oraz zmniejszenie ilości odpadów komunalnych ulegających biodegradacji unieszkodliwianych przez składowanie. Wymogiem ochrony środowiska jest

likwidacja dzikich wysypisk.

Źródłem zaopatrzenia w ciepło winny być wyłącznie paliwa niskoemisyjne, przy założeniu racjonalizacji systemów grzewczych w obiektach istniejących i nowobudowanych. Zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny z projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, poprzez projektowaną stację redukcyjną.

## **2. Zaopatrzenie w wodę**

Istniejący zbiorowy system zaopatrzenia w wodę zaspokaja potrzeby bytowo- gospodarcze gospodarstw wiejskich oraz potrzeby przeciwpożarowe - zakłada się konserwację istniejących sieci i urządzeń oraz sukcesywną modernizację i ewentualnie rozbudowę.

Wskazane jest powiązanie wodociągów wiejskich z wodociągami zakładowymi dla zapewnienia dostawy wody w warunkach specjalnych tj. awaryjnych, obrony cywilnej, nieszczęśliwych wypadków, bez konieczności budowy studni awaryjnych we wsiach.

Dla zabudowy kolonijnej i rozproszonej, położonej poza zasięgiem wodociągów wiejskich dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych.

W celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę zasobów wodnych, zaleca się opracowanie i ustanowienie stref ochronnych ujęć wód w Firleju i Serocku, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W eksploatacji wód do celów przemysłowych warunkiem będzie ich racjonalne wykorzystywanie poprzez eliminację technologii produkcji wodochłonnych, stosowanie obiegów zamkniętych oraz ewentualnie wykorzystywanie wód powierzchniowych.

## **3. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków**

Dysproporcja pomiędzy rozwojem zaopatrzenia w wodę z wodociągów zbiorowych a poziomem zbierania i oczyszczania ścieków stwarza poważne zagrożenie dla warunków sanitarnych i ochrony środowiska.

Grupowym systemem kanalizacji sanitarnej objęto tereny aglomeracji Firlej (miejscowość Firlej, Przypisówka oraz południowo-zachodnia część miejscowości Serock).

Dla pozostałych wsi położonych poza zasięgiem zbiorczych sieci kanalizacyjnych, dopuszcza się kanalizację indywidualną – zbiornik bezodpływowy i wywóz taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego oczyszczalni gminnej. Zakłada się wdrażanie systemów indywidualnej kanalizacji sanitarnej (przydomowe oczyszczalnie ścieków), z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych, w szczególności poziomu wody gruntowej. Lokalizacja przydomowych oczyszczalni ścieków wykluczono w niniejszym „studium”

na obszarze projektowanej strefy ochrony źródłiskowej rzeki Czerwonki.

#### **4. Gospodarka odpadami**

Zbiórka i wywóz odpadów z terenu gminy powinny się odbywać zgodnie regulaminem utrzymania i porządku na terenie gminy Firlej. W „Planie gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 2011”, przyjętym przez Sejmik Województwa Lubelskiego uchwałą Nr XXV/435/08 z dnia 27 października 2008 r., gminę Firlej zakwalifikowano do Regionu Puławskiego z Zakładem Zagospodarowania Odpadów (ZZO) w Puławach. System zbierania odpadów musi być dostosowany do technologii stosowanych w ZZO.

#### **5. Zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło**

Zakłada się zaopatrzenie w gaz wszystkich mieszkańców wsi, zgodnie z programem gazyfikacji gminy. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego zatwierdzony uchwałą Nr XLV/597/02 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 29 lipca 2002 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 107, poz. 2449) przewiduje w południowej części gminy, poprowadzenie gazociągu magistralnego ze stacją redukcyjną. Przy projektowaniu obiektów budowlanych, należy zachować wymogi, wynikające z rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 3 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001r, Nr 97, poz. 1055).

Na obszarze gminy nie jest przewidywana realizacja zorganizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło. Zakłada się zmianę struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło. Możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych przyczyni się do stopniowego zmniejszenia emisji zanieczyszczeń powietrza, przez eliminację powszechnie stosowanego ogrzewania piecowego, spalającego paliwa stałe (węgiel, koks, drewno opalowe). Przewiduje się modernizację systemów ogrzewania oraz termomodernizację budynków.

Obowiązuje dostosowanie zaopatrzenia gminy w gaz i ciepło do warunków wynikających z ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami) tj. opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

### **10.2 Kierunki rozwoju infrastruktury elektroenergetycznej**

#### **1) Elektroenergetyczna sieć przesyłowa (obiekty i sieci o napięciu 220 kV i wyższym).**

Na terenie gminy Firlej projektuje się dwutorową linię elektroenergetyczną WN 400 kV, w związku z zamierzeniem inwestycyjnym, przewidzianym na terenie województwa lubelskiego, polegającym na budowie konwencjonalnej

elektrowni w rejonie Łęcznej tzw. Elektrowni Wschód wraz ze stacją transformatorową 400/110 kV.

Włączenie stacji do krajowego systemu energetycznego wymaga m.in. budowy dwutorowej linii wysokiego napięcia 400 kV relacji: Lublin Wschód – Siedlce Ujrzanów, która na niewielkim odcinku będzie przebiegała przez gminę Firlej.

Projektowana linia elektroenergetyczna WN 400 kV będzie przebiegała przez wschodnie tereny gminy Firlej.

Dla projektowanej dwutorowej linii WN 400 kV rezerwuje się pas technologiczny o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach).

***W pasie technologicznym linii obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania terenu.***

1) W pasie technologicznym linii:

- a) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z Właścicielem linii,
- b) nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić Właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
- c) teren nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową oraz zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) Właściciela linii,
- d) nie należy sadzić drzew oraz roślinności wysokiej.

2) Zalesienia terenów rolnych mogą być przeprowadzane w pobliżu linii w uzgodnieniu z Właścicielem linii.

3) Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez Właściciela linii.

4) Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacje paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnienia z Właścicielem linii.

5) Na istniejącej linii będą prowadzone prace eksploatacyjne, remontowe i modernizacyjne.

6) Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę istniejącej linii oraz ewentualną przyszłościową budowę nowej linii na jej miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczas miejscach.

***Warunki zagospodarowania terenów w pobliżu linii WN 400 kV i w pasie technologicznym:***

- 1) Zbliżenie gałęzi drzew i krzewów do przewodów fazowych linii stanowi potencjalne zagrożenie porażenia prądem elektrycznym dla osób i zwierząt znajdujących się w pobliżu tych miejsc oraz zagrożenie pożarowe.
- 2) Minimalna odległość pozioma gałęzi drzew od skrajnych przewodów fazowych nie może być mniejsza niż 6,7 m.
- 3) W przypadku przebiegu linii po terenach wylesionych, dopuszcza się prowadzenie upraw runa leśnego, szkółki i plantacje choinek (wysokość drzew nie może przekraczać 2 metrów wysokości).

- 4) W przypadku przebiegu przez tereny rolne dopuszcza się uprawy niskie – np. niskopiennie sady, krzewy, z warunkiem, że wysokość drzew nie może przekraczać 2 metrów wysokości.
- 5) W każdym przypadku wprowadzenie zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu terenów znajdujących się w pasie technologicznym linii lub w jego pobliżu musi być uzgadniane z Właścicielem linii lub jednostką prowadzącą jej eksploatację.
- 6) Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym linii nie mogą być wydawane decyzje na zalesianie terenów oraz tereny te, nie mogą być przekwalifikowane na tereny leśne lub zadrzewione.
- 7) Każda decyzja na zalesienie gruntów znajdujących się w pobliżu linii musi być uzgadniana z Właścicielem linii lub jednostką prowadzącą jej eksploatację.

Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 400 kV zaliczana jest do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. (Dz. U. Nr 213, poz. 1397)

## **2) Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna (obiekty i sieci o napięciu 110 kV i niższym).**

### **• Stacje transformatorowe 110/15 kV oraz linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV.**

Na terenie gminy Firlej nie projektuje się stacji transformatorowej 110/15 kV tzw. Głównego Punktu Zasilającego. Źródłem zasilania w energię elektryczną będą jak dotychczas: GPZ 110/15-Kock i GPZ 110/15- Lubartów, z których energia elektryczna będzie przesyłana w oparciu o układ sieci średniego napięcia SN 15 kV.

Adaptuje się istniejącą linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia WN-110 kV relacji: GPZ Lubartów – GPZ Kock. Stan techniczny linii jest dobry, ale z uwagi na 3-krotne skrzyżowanie linii z projektowaną obwodnicą drogową Firleja, zajdzie prawdopodobnie konieczność jej przebudowy na kolidujących odcinkach. Dopuszcza się zmiany trasy linii wynikające z konieczności dostosowania do nowych uwarunkowań.

### **• Sieć elektroenergetyczna średniego napięcia SN-15 kV, niskiego napięcia i stacje transformatorowe 15/04 kV.**

Adaptuje się istniejący układ sieci i urządzeń średniego napięcia SN-15 kV, niskiego napięcia oraz zakłada się jego modernizację, rozbudowę i przebudowę, zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów sieci.

Nowe stacje transformatorowe 15/04 kV winny być realizowane w obszarach deficytu mocy. Typ i moc stacji transformatorowych należy dobierać do przewidywanego obciążenia i innych warunków sieciowych, z uwzględnieniem możliwości dojazdu ciężkim sprzętem (samochodem ciężarowym, dźwigiem).

Zakłada się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich budynków istniejących i projektowanych, ujętych w terenach budowlanych oraz do istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, stanowiących tzw. zabudowę rozproszoną (która nie jest wskazana jako rozwojowe tereny budowlane).

Rozbudowa i modernizacja linii elektroenergetycznych powinna się odbywać zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych i przez dysponenta sieci.

Napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia SN-15 kV wymagają pasa technicznego wolnego od zabudowy o szerokości 15 m. Zbliżenie na odległość mniejszą niż wyżej wymieniona, wymaga indywidualnego uzgodnienia z dysponentem sieci.

Ponadto, na wszystkich obszarach przewidzianych pod zalesienie należy pozostawić pod istniejącymi liniami SN i nn – pas o szerokości ok. 9,30 m.

W pozostawionym pasie, dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej, pod warunkiem utrzymania pod linią drzew nie przekraczających 2,00 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zalesionej w odległości co najmniej 4,00 m od słupa.

### **10.3 Kierunki i zasady rozwoju telekomunikacji**

W zakresie telekomunikacji adaptuje się istniejące sieci i urządzenia telekomunikacyjne oraz przewiduje się rozbudowę i modernizację zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, w tym budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej.

Zakłada się:

- objęcie terenu gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych wojewódzkiej i krajowej,
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i w regionie,
- pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych i rozwój sieci teleinformatycznych.

Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych – budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu np. za pomocą Hotspotów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **V. REALIZACJA STUDIUM**

### **1. Kierunki działań przestrzennych i formalno-prawnych**

- **Obszary na których jest obowiązkowe sporządzanie planów miejscowych**  
Obszary dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych tj, zgodnie z:

- Art. 4 (g) ust. 2 ustawy „Gospodarowanie niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz Agencji Mienia Wojskowego z dnia 30. 05.1996 r. (tekst jednolity Dz. U z 2004 r. Nr 163, poz. 1711)
- Art. 5 ustawy „Ochrona terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady” z dnia 07.05.1999 r. (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 41, poz, 412),
- Art. 16 ust. 6 ustawy „Ochrona zabytków i opieka nad zabytkami” z dnia z dnia 23.07. 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.).

W obszarze gminy nie występują obszary objęte obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego z mocy wyżej wymienionych przepisów oraz art. 10 ust.2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### ➤ **Obszary na których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

Na rysunku „Studium” określono obszary, dla których jest wskazane sporządzenie planów miejscowych; obejmują one:

- tereny zwartej zabudowy, kolidujące z obszarami zagrożonymi powodzią w Woli Skromowskiej i Serocku, planowane do warunkowanego pozostawienia (o proponowanym statusie obszarów szczególnego zagrożenia),
- tereny rolne wskazane do rozwoju zabudowy mieszkaniowej w Serocku, Łukówcu, Zagrodach Łukówieckich, wymagające regulacji zasad obsługi komunikacyjnej i rozwoju infrastrukturalnej oraz podziału na działki budowlane,
- tereny przeznaczone na rozwój funkcji rekreacyjnej i turystycznej, mieszkalnictwa jednorodzinnego nad jeziorem Kunów (obręb Firlej) wymagające regulacji struktury przestrzennej, obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej,
- tereny rozwojowe obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, przedsiębiorczości i usług, na których funkcje terenu nie mogą powodować przekroczeń standardów środowiska,
- obszary przyjezierne, tereny położone w dolinach zagrożonych powodzią, wymagające rewitalizacji i rewitalizacji, powiązanych z przekształceniami funkcjonalnymi i odbudową funkcji ekologicznych,
- tereny zdegradowane wskazane do rewitalizacji, z uwzględnieniem uwarunkowań konserwatorskich, rehabilitacji i rewitalizacji.

## **2. Obszary rozmieszczenia i rozwoju inwestycji celu publicznego**

Określenie potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego, należy do zadań studium, mają one bowiem kluczowe znaczenie dla warunków życia mieszkańców i funkcjonowania gminy. Stan demograficzny gminy nie stwarza wyraźnych przesłanek rozwojowych, natomiast położenie w ciągu trasy tranzytowej S-19, atrakcyjność turystyczno-wypoczynkowa Gminy i jej położenie Lubelskim Obszarze

Metropolitalnym predysponują do rozwoju stref przedsiębiorczości i usług oraz nowych funkcji turystyczno-usługowych lub inwestycji publicznych. Zamierzenia do rozmieszczenia w tym rejonie nowych zadań infrastrukturalnych są stosunkowo zróżnicowane. Szeroki zakres działań dotyczy ochrony dolin rzek, siedlisk przyrody, zwierząt i gatunków roślin, a także ochrony dóbr kultury, w tym ochrony miejsc pamięci.

W studium adaptuje się istniejące oraz ujęte w dotychczasowych planach miejscowych tereny i obiekty przeznaczone na lokalizację celów publicznych, w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych. Na wyznaczonych terenach przewiduje się poprawę warunków funkcjonowania, modernizację i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury, uzupełnienie wyposażenia gminy w usługi podstawowe i elementarne, co pozwoli na poprawę dostępności usług, korzystniejszą organizację przestrzenną obsługi i standardu życia ludności.

W niniejszym rozdziale dokonano identyfikacji inwestycji celów publicznych. Rozmieszczenie obszarów i obiektów objętych ochroną prawą na podstawie przepisów szczególnych oraz zadania wchodzące w zakres infrastruktury technicznej zostały omówione w oddzielnych rozdziałach. Zakres inwestycji celu publicznego i warunki realizacji zadań, na terenach nie wydzielonych w Studium ze względu na skalę opracowania - wymagają ustalenia w planie sporządzonym w stosownej skali lub decyzją administracyjną.

## **2. 1 Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad- lokalnym**

Zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania, na obszarze gminy są rozmieszczone zadania o znaczeniu regionalnym i ponadlokalnym, obejmują one:

### **1) *Komunikacja drogowa***

Drogi publiczne i urządzenia obsługi transportu publicznego; obejmują :

- odcinek drogi ekspresowej S 19, łącznie z etapem realizacji obwodnicy Kock - Wola Skromowska oraz obiekty mostowe, wiadukty, węzły drogowe w ciągu drogi ekspresowej,
- odcinki dróg powiatowych:
- nr 1539 L – relacji od drogi krajowej nr 19 Firlej – Przypisówka - Lubartów – do drogi wojewódzkiej nr 815: klasa L/Z (lokalna docelowo zbiorcza);

Pozostałe drogi powiatowe zgodnie z wytycznymi Zarządcy Drogi będą miały klasę L (lokalna). Należą do nich drogi powiatowe:

- nr 1504 L – relacji od drogi wojewódzkiej nr 809 –Drewnik – Węgielce-Krupy- Giżyce- Karolina –do drogi powiatowej nr 1508 L;
- nr 1508 L – relacji od drogi powiatowej 1507L - Rawa – Antonin Nowy – Karolina – do drogi krajowej nr 19;
- nr 1509 L – relacji od drogi powiatowej nr 1508 L– Antonin Nowy – skrz.

- Z drogą kraj. nr 19 – Łukówiec – Sułoszyn - do drogi powiatowej nr 1536L;
- nr 1510 L – relacji od drogi powiatowej 1509L - Antonin Nowy- Kunów – Firlej – do drogi powiatowej nr 1511 L;
- nr 1511 L – relacji od drogi powiatowej nr 0507 L– Młyniska- Firlej - do krajowej nr 19;
- nr 1529 L – relacji od drogi powiatowej 1511L - Baran – Sobolew- Ciemno do powiatowej nr 1528 L;
- nr 1530 L – relacji od drogi powiatowej nr 1511 L– Gawłówka– Sobolew do drogi powiatowej nr 1531L;
- nr 1531 L – relacji od drogi powiatowej nr 1539- Firlej- skrzyżowanie z drogą krajową nr 19 – Kamionka– do drogi powiatowej 1528L;
- nr 1535 L\* – relacji od drogi krajowej nr 19 – Wola Skromowska – Pożarów – Wólka Kocka – do drogi powiatowej 1532L;
- nr 1536 L\* – relacji od drogi krajowej nr 19 – Wola Skromowska – Sułoszyn - Żurawieniec – Kolonia Ostrówek - do drogi powiatowej nr 1253 L; budowa odcinka, modernizacja z dostosowaniem do klasy L (lokalna)
- nr 1538 L – relacji od drogi powiatowej nr 1539 L- Firlej – Serock- Luszawa- Ostrówek - do drogi powiatowej nr 1253L; budowa odcinka, modernizacja z dostosowaniem do klasy L (lokalna)
- nr 1540 L – relacji od drogi powiatowej nr 1539 L– Przypisówka – Leszkowice - do drogi powiatowej nr 1235L;
- nr 1541 L – relacji od drogi powiatowej nr 1528 L – Skrobów – Wola Mieczysławska - do drogi powiatowej 1531 L).

Docelowo drogi powiatowe powinny mieć klasę Z.

\* Studium zakłada zmiany przebiegu ww. dróg oraz zaliczenie do kategorii drogi powiatowej odcinka drogi krajowej, po wybudowaniu obwodnicy Kocka – Wola Skromowska, zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami.

## **2) Infrastruktura telekomunikacyjna**

- szerokopasmowa infrastruktura informatyczna (pas techniczny wzdłuż istniejącej drogi krajowej),

## **3) Urządzenia i linie do zaopatrzenia i przesyłu energii elektrycznej, obejmują:**

- magistralna dwutorowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN–400 KV (projektowany przebieg)
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110 kV relacji: GPZ Lublin Rudnik – GPZ Lubartów - GPZ Kock (adapt.),
- linie energetyczne średniego napięcia SN-15kV i stacje transformatorowe, adaptacja możliwość modernizacji,
- projektowane napowietrzne linie średniego napięcia SN15 kV i stacje transformatorowe – zgodnie z programem (możliwość rozbudowy i uzupełnienia elementów systemu elektroenergetycznego).

## **4) Gazociąg wysokiego ciśnienia:**

- projektowany gazociąg magistralny ze stacją redukcyjną gazu,

## **2.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmuje:

1) Obiekty i urządzenia usług publicznych:

Funkcje usług publicznych, zaznaczone na rysunku studium, obejmują tereny wyznaczone na usługi oświaty i wychowania, kultury, zdrowia i profilaktyki, opieki społecznej, administracji, porządku i bezpieczeństwa, sakralne, łączności, kultury fizycznej i sportu. Zakłada się adaptację terenów zgodnie z ich istniejącym przeznaczeniem i użytkowaniem na lokalizację obiektów usługowych wraz z odpowiednim do rodzaju usług zapleczem socjalnym, sanitarnym i technicznym. Dopuszcza się regulacje w planie miejscowym obejmujące powiększenie działek na potrzeby modernizacji i rozbudowy obiektów usług publicznych. Należy wyznaczyć tereny, z uwzględnieniem zamierzeń inwestycyjnych oraz zabezpieczenia właściwych standardów funkcjonowania i udziału powierzchni biologicznie czynnej. W studium przewidziano rozszerzenie sieci placówek usług publicznych w zakresie kultury, sportu oraz bezpieczeństwa i porządku. Pożądaną formą rozwoju kultury jest adaptacja opuszczonych siedlisk na izby pamięci, służące animacji kultury ludowej i folkloru. Usługi kultury powinny być elementem programu usług we wsiach letniskowych. Urządzenia sportowe i zieleni powinna być częścią zagospodarowania i rehabilitacji istniejącej zabudowy wskazanej do rehabilitacji i przekształceń.

2) Drogi gminne i urządzenia obsługi transportu publicznego, przewidziane w większości do utwardzenia, wykaz dróg zawarty w rozdziale Uwarunkowania rozwoju.

3) Urządzenia i linie do zaopatrzenia i przesyłu energii elektrycznej

- stacje transformatorowe i sieć energetyczna niskiego napięcia – adaptacja, przewidziane do modernizacji i przebudowy.
- projektowane stacje transformatorowe i linie energetyczne średniego i niskiego napięcia zgodnie z programem,
- sieć oświetleniowa – adaptacja,
- sieć oświetleniowa – projektowana.

4) Urządzenia i sieci do zaopatrzenia ludności w wodę wymienione w rozdziale Uwarunkowania rozwoju

- ujęcia komunalne, wodociągi wiejskie, adaptacja z możliwością modernizacji i rozbudowy.

5) Urządzenia przesyłania i oczyszczania ścieków; adaptacja istniejących oczyszczalni i przyłączy kanalizacyjnych, adaptacja z możliwością rozbudowy. Istniejący i projektowany zbiorczy system kanalizacji, zgodnie z programem gospodarki wodno-ściekowej.

6) Urządzenia melioracji wodnych, będących własnością komunalną

- sieć rowów melioracyjnych, możliwość modernizacji i przebudowy.

7) Cmentarze i miejsca pamięci, adaptacja, uzupełnienie infrastruktury, ochrona konserwatorska.

### **3. Kształtowanie przestrzeni publicznych i ośrodków wielofunkcyjnych**

W istniejącej sieci osadniczej nie występują wolne tereny, umożliwiające uzupełnienie struktury przestrzennej o wydzielenie i ukształtowanie przestrzeni publicznej. W studium ustalono możliwość ukształtowania przestrzeni publicznej w nowo wyznaczonych terenach rozwojowych mieszkalnictwa miejscowości Firlej i nowych terenów budowlanych proponowanych do objęcia opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niezależnie od powyższego, we wszystkich miejscowościach pełniących funkcje lokalnych ośrodków obsługi, zakłada się podkreślenie rangi usług publicznych, a także kształtowanie w ich strefach centralnych zespołów usług wielofunkcyjnych grupujących usługi. Ustala się zagospodarowanie części ich działek zielenią (ozdobną, izolacyjną). Jest wskazane skupianie i tworzenie ośrodków wielofunkcyjnych oraz doposażenie miejscowości w usługi elementarne.

### **4. Obszary zdegradowane wymagające rekultywacji**

Do rekultywacji i przekształceń zagospodarowania są wskazane:

- wyrobiska i tereny poeksploatacyjne,
- dzikie składowiska odpadów przeznaczone do likwidacji.

### **5. Zasoby nieruchomości na obszarze gminy dla rozwoju inwestycji celu publicznego**

Rozmieszczenie na obszarze gminy wymienionych w pkt. 2 i 3, inwestycji celu publicznego, stwarza wymagania dla gospodarki nieruchomościami, związane z utrzymaniem istniejących zasobów nieruchomości należących do: Skarbu Państwa i Gminy (komunalnych) oraz powiększania tych zasobów, zgodnie z potrzebami na planowaną rozbudowę obiektów użyteczności publicznej, infrastruktury technicznej.

### **6. Informacja o elementach uwarunkowań, zagospodarowania i ochrony, wymienionych w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w obszarze gminy**

Z oceny fizjograficznej, wynika, że na terenie gminy mogą wystąpić obszary zagrożeń osuwania się mas ziemnych, w strefie doliny Wieprza, opisane w cz. IV, rozdz. II Kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego, ust. 2. Nie występują obszary:

- rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- obszary pomników zagłady i stref ochronnych w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych obozów zagłady,
- terenów zamkniętych w znaczeniu przepisów odrębnych.

## **V. SYNTEZA I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

### **1. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń studium**

*Studium zostało opracowane z zachowaniem zasady ciągłości planistycznej w relacji (i nawiązaniu) do studium wcześniej obowiązującego oraz archiwalnych i aktualnych planów miejscowych, przy uwzględnieniu obecnego stanu zagospodarowania przestrzennego oraz podjętych decyzji inwestycyjnych. Uwarunkowania opierają się na analizie istniejącego stanu zagospodarowania oraz regulacji prawnych w relacji do zgłaszanych potrzeb. Kierunki rozwoju określano na podstawie strategii, dokumentów programowych i szeregu innych opracowań oraz wniosków do studium. Studium składa się z części tekstowej oraz rozbudowanej części graficznej opracowanej w technice cyfrowej w skali 1:10.000. Mając na uwadze, że zgodnie z dyspozycją ustawową Studium nie jest planem ani też aktem prawa miejscowego, a dokumentem ogólnym, sporządzanym w celu określenia polityki przestrzennej gminy, dopuszcza się wzbogacanie /uzupełnianie/ wymianę wskazanych funkcji poszczególnych terenów o funkcje komplementarne. Funkcje wyznaczone w rysunku Studium należy traktować jako wiodące – z możliwością ich wzbogacania. Wyklucza się jednak wprowadzanie nowych, bądź wzmacnianie istniejących funkcji kolizyjnych z podstawowym przeznaczeniem terenów (np. funkcje uciążliwe w terenach mieszkaniowych)*

### **2. Interpretacja ustaleń Studium**

*2.1. Treść tekstu i rysunku Studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy Firlej, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów. Należy przy tym podkreślić, że zarysowane w Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy dla terenów inwestycyjnych należy odczytywać jako dopuszczalne granice zabudowy. W trakcie sporządzania planów miejscowych nie ma konieczności zmiany przeznaczenia całości wyznaczonych w Studium terenów, jeżeli taka potrzeba, czy też konieczność nie występuje. Jeżeli w trakcie sporządzania planów miejscowych studia, analizy czy prognozy sporządzane w odpowiedniej dla tych planów skalach szczegółowych wykazą potrzebę pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu obszarów, czy fragmentów obszarów objętych w Studium dopuszczalnymi strefami zabudowy - należy te obszary, czy fragmenty obszarów pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu. W Studium dopuszcza się zainwestowanie w wyznaczonych granicach, ale tego zainwestowania się nie nakazuje tj. nie jest ono nadrzędne w stosunku do bieżących (w dacie sporządzania planów) potrzeb i możliwości gminy.*

*2.2. W stosunku do rysunku studium przyjmuje się następującą interpretację:*

*1) ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego; dopuszcza się w planach miejscowych, sporządzanych na podstawie Studium, korektę granic terenów i uściślenie linii*

- rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w dostosowaniu do skali planu, uwarunkowań i potrzeb, których nie można było przewidzieć na etapie sporządzania „zmiany studium”;*
- 2) w studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów, tzn., że określone na rysunku przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą - podstawową (a nie wyłączną) i może być uzupełnione o inne funkcje, które jednak nie mogą kolidować z funkcją dominującą i ograniczać możliwość jej realizacji;*
  - 3) tereny budownictwa mieszkaniowego - dotyczą dominujących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być lokalizowane także i inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego z wyłączeniem terenów wskazanych do zabudowy wyłącznie na cele rolnicze (RM) oraz lokalizacje nie przeciwstawne formie podstawowej, a w tym głównie usługi i zieleń;*
  - 4) uznaje się, że studium stanowić będzie podstawę do określenia ewentualnej niezbędnej aktualizacji programów infrastruktury technicznej gminy;*
  - 5) uznaje się za istotne koordynowanie polityki przestrzennej w odniesieniu do graniczących z gminą Firlej gmin, celem zapobieżenia przeznaczania terenów na cele, które mogłyby wywrzeć negatywny wpływ na zlokalizowane funkcje w gminie Firlej;*
  - 6) podane powierzchnie działek zróżnicowanych form zabudowy są traktowane jako optymalne z tym, że w konkretnych warunkach powierzchnie te i usytuowanie budynków muszą spełniać przede wszystkim ustalenia prawa odnoszące się do minimalnych odległości od granic sąsiadów, komunikacji, elementów uzbrojenia komunalnego.*
  - 7) na wszystkich terenach wyznaczonych w studium dopuszcza się ustalenie w planach miejscowych innego przeznaczenia niż określone w studium, jeśli wynika z planów wyższego rzędu, obowiązujących planów miejscowych, wydanych decyzji i pozwoleń oraz nie spowoduje kolizji z sąsiadującymi terenami.*
  - 8) w obrębie wydzielonych w studium terenów, w których są dopuszczone różne funkcje i formy zagospodarowania, w planie miejscowym dopuszcza się ich dodatkowy podział i wydzielenie terenów o różnym przeznaczeniu i uściślenie ich granic.*
  - 9) dopuszcza się utrzymanie w planie miejscowym istniejącego sposobu zagospodarowania/ użytkowania terenu, odmiennego od projektowanego w studium, gdy nie naruszy to ustalonych w studium kierunków rozwoju.*
  - 10) dopuszcza się pozostawienie w planach miejscowych dotychczasowego przeznaczenia terenów rolnych i leśnych.*