

TOWARZYSTWO URBANISTÓW POLSKICH  
ZAKŁAD PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
20-112 Lublin, ul. Grodzka 3 tel./fax 532 44 78

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY FIRLEJ**

Zleceniodawca: Zarząd Gminy Firlej

Zespół autorski: mgr inż. Marek Kozłowski  
upr. urb. 953/89  
biegły z listy MOSZNiL nr 0617

mgr inż. Anna Chrzanowska  
mgr inż. Anita Nankiewicz  
Barbara Wabik  
mgr Gustaw Obel

Kierownik Pracowni: mgr inż. Marek Kozłowski

Lublin - 2001 r.

**Uchwała nr XXXVIII/257/2002**  
**Rady Gminy Firlej**  
**z dnia 18 czerwca 2002 r.**

**w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Firlej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002 r. Nr 23, poz. 220), art. 8 ust. 1 i ust. 2, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), uchwały Nr XIV/95/2000 Rady Gminy Firlej z dnia 31 stycznia 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Firlej - Rada Gminy uchwała, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Firlej w granicach administracyjnych gminy, z wyłączeniem obszaru opracowania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Jezior Firlej-Kunów oznaczonego na rysunku planu, w którym pozostają obowiązujące ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Firlej zatwierdzonego uchwałą Nr IV/11/89 Gminnej Rady Narodowej w Firleju z dnia 28 lutego 1989 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 1989 r. Nr 7, poz. 162 z późn. zm.).
2. Plan powstał w wyniku przyjęcia niniejszej uchwały stanowią:
  - 1) ustalenia planu stanowiące treść uchwały;
  - 2) rysunek planu gminy w skali 1 : 10.000 będący załącznikiem nr 1 do uchwały.

**§ 2**

**Ustalenia ogólne**

1. Plan zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy uwzględnia zasady rozwoju zrównoważonego. W szczególności nie narusza walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy, stanowiących elementy krajowego systemu obszarów chronionych.
2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 1, inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem (funkcją) oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów - oznaczonych na rysunkach planu stanowiących załączniki do niniejszej uchwały odrębnymi symbolami i ograniczonych za pomocą linii rozgraniczających.
3. W poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, nie przedstawionych na rysunkach planu obiektów i sieci infrastruktury gazowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, energetycznej i wodnej oraz obiektów gospodarki odpadami nie związanych z podłożem, służących bezpośredniej obsłudze tych terenów. Tego typu obiekty i sieci infrastruktury mogą być także lokalizowane wewnątrz linii rozgraniczających dróg publicznych.
4. Tereny, dla których plan miejscowy przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
5. Obszary zainwestowania dla których wydziela się co najmniej trzecią linię zabudowy winny być dzielone na działki budowlane w oparciu o koncepcję podziału terenu uwzględniającą zagospodarowanie działek sąsiednich opracowane przez uprawnionego projektanta urbanistę.

**§ 3**

**Funkcje terenów**

Na obszarze gminy Firlej wyznacza się tereny o zróżnicowanym przeznaczeniu oraz warunkach zabudowy i zagospodarowania. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie oznaczonych rodzajów zagospodarowania, według określonych dla nich ustaleń. Tereny te oznaczone są na rysunku stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały symbolami:

**1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:**

**1.1. MN - mieszkalnictwo niskie** – o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się podział nowowydzielanych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1000m<sup>2</sup> w granicach terenu MN;
- 2) minimalną szerokość nowowydzielanych działek ustala się na 18 metrów;
- 3) dopuszcza się realizowanie wolnostojącej parterowej zabudowy gospodarczej;

- ~~4) dopuszcza się zabudowanie łącznie do 20% powierzchni działki;~~
- 5) wprowadza się obowiązek zapewnienia możliwości zlokalizowania co najmniej 1 garażu lub miejsca do parkowania na każdej działce;
- 6) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkaniowej:
  - a) wysokość do 2 kondygnacji, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
  - b) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,
  - c) wysokość kalenicy do 9 metrów,
  - d) dach o połaciach nachylonych pod kątem 30–45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.;
- ~~7) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu;~~
- 8) dopuszcza się realizację na terenach MN zabudowy letniskowej - według warunków ustalonych dla terenów ML.
- 9) dopuszcza się lokalizowanie parterowych obiektów usługowych o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>, a także użytkowanie budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowych; wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) obowiązuje nasadzanie zieleni izolacyjnej od strony dróg krajowych i wojewódzkich;
- 11) dopuszcza się nadto lokalizację:
  - a) obiektów usług publicznych,
  - b) obiektów usług komercyjnych,
  - c) wyodrębnienia terenów zieleni publicznej,
  - d) urządzeń sportowych,
  - e) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) urządzeń komunikacyjnych za wyjątkiem obiektów usług technicznych i stacji paliw,
- 12) obiekty i urządzenia o których mowa w pkt 11 można lokalizować pod warunkiem:
  - a) że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
  - b) nienaruszania ustaleń dla wiodącej funkcji terenu,
  - c) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 13) dla terenów, na których występują stanowiska archeologiczne - wyznaczone na rysunku planu oraz w ich sąsiedztwie - obowiązują warunki zawarte w § 4 pkt 3.

### **1.2. ML - mieszkalnictwo letniskowe - o ustaleniach:**

- ~~1) dopuszcza się podział na działki letniskowe o szerokości minimalnej 20 m, o powierzchni nie mniejszej niż 1500m<sup>2</sup> w granicach terenu ML;~~
- 2) wprowadza się obowiązek uwzględnienia zadrzewienia w zagospodarowaniu przynajmniej na 50% powierzchni działki,
- 3) niezbędne jest zapewnienie co najmniej 2 miejsc w garażu lub miejsc do parkowania na każdej działce,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie parterowych budynków gospodarczych, związanych z kubaturą budynku letniskowego i obsługą funkcji terenu, o powierzchni do 20 m<sup>2</sup>,
- ~~5) dopuszcza się zabudowanie do 15% powierzchni działki;~~
- 6) zakazuje się lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym, z wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym,
- 7) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy letniskowej:
  - a) wysokość do 2 kondygnacji, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
  - b) posadowienie parteru do 0,6 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
  - c) wysokość kalenicy do 7 metrów,
  - d) dach o połaciach nachylonych pod kątem 30 - 45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.;
- ~~8) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu;~~
- 9) wprowadza się obowiązek dostosowania kształtu dachu i koloru elewacji budynków gospodarczych do zabudowy zlokalizowanej na działce,
- 10) dopuszcza się lokalizowanie parterowych obiektów usługowych o powierzchni do 30 m<sup>2</sup>, a także użytkowanie budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowych; wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) dla terenów, na których występują stanowiska archeologiczne - wyznaczone na rysunku planu oraz w ich sąsiedztwie - obowiązują warunki zawarte w § 4 pkt 3.

### **1.3. MR - mieszkalnictwo rolnicze - o ustaleniach:**

- 1) dopuszcza się podział na nowo wydzielane działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 2000m<sup>2</sup> w granicach terenu MR;
- 2) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się uzupełnienie zabudowy i remonty kapitalne budynków;

- 3) dopuszcza się w granicach istniejącego siedliska realizację domu mieszkalnego dla członków rodziny;
- 4) minimalną szerokość nowowydzielanej działki ustala się na 25 metrów;
- ~~5) dopuszcza się zabudowanie obiektami mieszkalnymi i gospodarczymi łącznie do 25% powierzchni działki;~~
- ~~6) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkalnej rolniczej:~~
  - ~~a) wysokość do 2 kondygnacji, z których drugą stanowi poddasze użytkowe;~~
  - ~~b) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku;~~
  - ~~c) wysokość kalenicy do 9 metrów;~~
  - ~~d) dach o połaciach nachylonych pod kątem 30 – 45 °, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.;~~
- 7) dopuszcza się realizację na terenach MR, w granicach obrysu jednostki funkcjonalnej określonej rysunkiem planu, zabudowy letniskowej (według warunków jak dla terenów ML) zabudowy mieszkaniowej niskiej (według warunków jak dla terenów MN) oraz usług komercyjnych (według warunków jak dla terenów UC), z warunkiem, że zwarty obszar terenów zabudowy letniskowej lub jednorodzinnej nie może przekraczać 5.000m<sup>2</sup> na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha na gruntach IV klasy bonitacyjnej;
- 8) dopuszcza się przeznaczanie istniejących siedlisk rolniczych na cele mieszkalnictwa niskiego lub letniskowego;
- 9) wprowadza się obowiązek przekształcania charakteru bryły budynku dostosowując walory architektoniczne do ustaleń pkt 6) oraz nasadzenia zieleni;
- ~~10) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu;~~
- 11) obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony dróg wojewódzkich;
- 12) dla terenów, na których występują stanowiska archeologiczne - wyznaczone na rysunku planu oraz w ich sąsiedztwie - obowiązują warunki zawarte w § 4 pkt 3.

## 2. Tereny usługowe

### 2.1. UP - usługi publiczne – z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- a) usługi oświaty, kultury, a także zdrowia i opieki społecznej,
- b) obiekty administracji publicznej,
- c) obiekty sakralne,
- d) inne usługi publiczne,

o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się budynki o wysokości do 3 kondygnacji w tym użytkowe poddasze,
- 2) w lokalizowanych obiektach usług kultury i oświaty wprowadza się obowiązek zapewnienia terenów zielonych dla celów rekreacyjnych i sportowych,
- 3) wprowadza się obowiązek tworzenia zieleni izolacyjnej, rozdzielającej tereny o odmiennych funkcjach,
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów,
- 5) dopuszcza się zmianę funkcji o charakterze usług publicznych w granicach podstawowego przeznaczenia terenu,
- 6) dopuszcza się ponadto lokalizację:
  - a) terenów zieleni i urzędzeń sportu,
  - b) urzędzeń infrastruktury technicznej oraz urzędzeń komunikacji za wyjątkiem obiektów usług technicznych i stacji paliw,
  - c) usług komercyjnych,
  - d) mieszkań na wyższych kondygnacjach oraz obiektów mieszkalnych związanych z użytkowaniem określonym w ust. 2.2. litera od a) do d),
  - e) targów i wystaw.
- 7) obiekty lub urządzenia, o których mowa w pkt 6 można lokalizować pod warunkiem:
  - a) że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
  - b) zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie nie zajmowały więcej niż 20% danego obszaru (w/w współczynnik nie obowiązuje przy zmianie istniejących pojedynczych obiektów zakwalifikowanych jako UP na usługi komercyjne (UC) oraz w przypadku zajęcia całości terenów UP na użytkowanie określone w pkt 6 lit. e)
  - c) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla wiodącej funkcji terenu,

- 8) w przypadku obszarów objętych ochroną konserwatorską obowiązują odrębne zasady jak w § 4;
- 9) dla terenów, na których występują stanowiska archeologiczne - wyznaczone na rysunku planu oraz w ich sąsiedztwie - obowiązują warunki zawarte w § 4 pkt 3.

### **2.2. UC – usługi komercyjne** – z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- a) banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych,
- b) obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła,
- c) obiekty turystyki, tereny koncentracji usług,
- d) usługi łączności,

o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się budynki o wysokości do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- 2) wprowadza się obowiązek tworzenia zieleni izolacyjnej i rozdzielającej tereny o odmiennych funkcjach,
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów,
- 4) dopuszcza się nadto lokalizację:
  - a) terenów zieleni publicznej,
  - b) usług publicznych,
  - c) urzędzeń komunikacyjnych - parkingi, zatoki, przystanki,
  - d) urzędzeń infrastruktury technicznej,
  - f) terenów zabudowy mieszkaniowej, związanej z funkcją wiodącą terenu;
- 5) obiekty lub urządzenia, o których mowa w pkt 4 można lokalizować pod warunkiem:
  - a) że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
  - b) zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie nie zajmowały więcej niż 20% danego obszaru przeznaczenia (w/w współczynnik nie obowiązuje przy zmianie użytkowania istniejących pojedynczych obiektów zakwalifikowanych jako UC na usługi publiczne (UP)),
  - c) w zlokalizowanych obiektach usług publicznych wprowadza się obowiązek zapewnienia terenów zielonych w wielkości co najmniej 20% powierzchni terenu,
  - d) nienaruszania ustaleń obowiązujących dla wiodącej funkcji terenu,
- 6) dla terenów, na których występują stanowiska archeologiczne - wyznaczone na rysunku planu oraz w ich sąsiedztwie – obowiązują warunki zawarte w § 4 pkt3.

### **2.3. UT – usługi turystyczne** – o ustaleniach:

- 1) teren przeznaczony na obiekty obsługi wypoczynku i turystyki - zespoły kempingowe, zajazdy, hotele i motele, wraz z parkingami o liczbie miejsc odpowiadających co najmniej liczbie pokoi w obiektach noclegowych i miejsc na kempingach;
- 2) dopuszcza się urządzenie terenów sportowych, w szczególności boisk do gier;
- 3) dopuszcza się budynki o zbiorowej funkcji noclegowej, spełniające ustalenia i wymogi architektoniczne jak dla zabudowy pensjonatowej:
  - a) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup> w granicach terenu o minimalnej szerokości działki 40m.,
  - b) dopuszcza się budynki pensjonatowe o powierzchni użytkowej 300 -400m<sup>2</sup>,
  - c) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu działki:
    - placu sportowo-rekreacyjnego,
    - obiektów i urzędzeń sportowo-rekreacyjnych,
    - terenu do leżakowania,
    - parkingu o liczbie miejsc co najmniej równej liczbie pokoi gościnnych,
    - różnych form zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym i ozdobnym,
  - d) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy pensjonatowej:
    - wysokość do 2 kondygnacji, z których druga stanowi poddasze użytkowe,
    - posadowienie parteru do 0,6 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
    - wysokość kalenicy do 9 metrów,
    - dach o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem 35-45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
- 4) dopuszcza się trwałe budynki kempingowe, spełniające wymogi architektoniczne ustalone dla zabudowy letniskowej ML;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym i ozdobnym;

- 6) dopuszcza się na terenach, gdzie możliwe jest lokalizowanie parkingów o pojemności powyżej 100 miejsc, budowę obok takich parkingów, także urządzeń obsługi samochodów, obiektów gastronomicznych i noclegowych;
- 7) dla terenów, na których występują stanowiska archeologiczne - wyznaczone na rysunku planu oraz w ich sąsiedztwie - obowiązują warunki zawarte w § 4 pkt 3.

### **3. Tereny urządzeń infrastruktury technicznej:**

#### **3.1. EE – urządzenia energetyczne – o ustaleniach:**

- 1) dopuszcza się przebieg linii energetycznych wysokiego i średniego napięcia jedynie zgodnie z rysunkami planu,
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi nie związanych z gospodarką energetyczną wzdłuż linii energetycznych - od najbliższego skrajnego przewodu linii w odległości mniejszej niż:
  - 7,5 metrów od linii średniego napięcia,
  - 14,5 metrów od linii 110 kV,
- 3) zakazuje się lokalizowania budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi nie związanych z gospodarką energetyczną wzdłuż linii energetycznych – w odległości od najbliższego skrajnego przewodu linii mniejszej niż:
  - 4,0 metrów od linii 110 kV,
- 4) dopuszcza się budowę linii energetycznych średniego i niskiego napięcia w postaci napowietrznej lub kablowej,

#### **3.2. NO – oczyszczanie i przesyłanie ścieków – o ustaleniach:**

- 1) obowiązuje podłączanie nowowznoszonych i modernizowanych obiektów mieszkalnych, gospodarczych, usługowych i produkcyjnych do kanalizacji zbiorczej;
- 2) dopuszcza się budowę i modernizowanie urządzeń oczyszczania ścieków jedynie pod warunkiem zachowania przez nie podstawowych parametrów II klasy czystości przez wody pościekowe odprowadzane do naturalnych cieków wodnych oraz podstawowych parametrów III klasy czystości przez wody odprowadzane do rowów melioracyjnych;
- 3) odprowadzenie wód pościekowych do odbiornika z urządzeń oczyszczalni odbywa się poprzez zbiorniki naturalizacyjne;
- 4) dopuszcza się tworzenie indywidualnych systemów kanalizacyjnych na zasadach określonych w § 8 pkt 2;
- 5) zakazuje się zrzutu ścieków do cieku Przerwa o parametrach innych niż w punkcie 2).

#### **3.3. NU - gromadzenie odpadów - o ustaleniach:**

- 1) wywóz odpadów stałych z terenu gminy przewiduje się na wysypisko odpadów w Rokitnie poprzez zastosowanie systemu ich gromadzenia na warunkach jak w punkcie 2);
- 2) dopuszcza się lokalizowanie na obszarze gminy pojemników i kontenerów służących do gromadzenia odpadów (z wyjątkiem odpadów przemysłowych i chemicznych), nie powiązanych trwale z podłożem, pod warunkiem:
  - a) utwardzenia miejsca posadowienia tych pojemników,
  - b) utwardzenia dojazdu,
  - c) zapewnienia spływu wód poopadowych,
  - d) jednoczesnego stworzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej wokół pojemników, o szerokości co najmniej 2 metry,
  - e) zachowania co najmniej 30 metrów odległości od zabudowy mieszkalnej i od dróg;
  - f) zachowania co najmniej 150 metrów odległości od cieków wodnych i ujęć wody pitnej.

#### **3.4. W – wody otwarte – o ustaleniach:**

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów hydrotechnicznych w miejscach wskazanych na rysunkach planu;
- 2) dopuszcza się odtwarzanie urządzeń retencyjnych, nie wskazanych na rysunkach planu, o wysokości spiętrzenia do 2 metrów;

#### **3.5. WZ – zaopatrzenie w wodę – o ustaleniach:**

- obowiązuje podłączanie do wodociągów grupowych;  
strefy ochrony sanitarnej ujęć wody ustala się na wniosek użytkownika ujęcia;  
dopuszcza się tworzenie systemów zaopatrzenia w wodę na zasadach określonych w § 8 pkt 1.

#### 4. Tereny zielone:

##### 4.1. RZ – łąki i pastwiska – o ustaleniach:

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków i innych obiektów budowlanych o charakterze kubaturowym;
- 2) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 3) na przepływających naturalnych ciekach wodnych dopuszcza się lokalizowanie zbiorników retencyjnych o wysokości spiętrzenia do 2 metrów;

##### 4.2. ZC – cmentarze – o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się budowę lub rozbudowę cmentarzy pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10 metrów;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków związanych z funkcją cmentarza, w szczególności obiektów kultu religijnego;
- 3) zakazuje się lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 50 metrów od granicy cmentarza dla terenu zwodociągowanego i 150 m. dla terenu niezwodociągowanego;
- 4) zasady eksploatacji cmentarza należy ustalić w oparciu o dokumentację hydrogeologiczną terenu.

##### 4.3. RL – zielenie leśna – o ustaleniach:

- 1) ~~zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną, na gruntach leśnych i w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu;~~
- 2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych strefie ochrony siedliskowej lasu.

#### 5. Tereny przemysłowe i specjalne:

##### 5.1. P – przemysł, składy, bazy – z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- a) zakłady przemysłowe (w tym energetyczne),
- b) bazy i zaplecza techniczne budownictwa oraz składy, magazyny i hurtownie dla obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych,
- c) urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urządzenia obsługi rolnictwa,
- d) inne bazy i zaplecza, obiekty rzemiosła produkcyjnego,

o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się obiekty mogące pogorszyć stan środowiska, pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym na terenach P lub na sąsiadujących terenach ZI,
- 2) zakazuje się lokalizowania obiektów mieszczących w sobie funkcje mieszkaniową,
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów przemysłowych w odległości bliższej niż 100 metrów od zabudowy mieszkaniowej,
- 4) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby funkcji przemysłowej,
- 5) dopuszcza się nadto:
  - a) lokalizację urządzeń komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizację urządzeń ograniczających skażenie środowiska, zakłady przetwórstwa odpadów – tylko w tym obszarze gminy, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej-Kunów,
  - c) lokalizację zapleczy administracyjno - technicznych lub socjalnych dla przedsiębiorstw, usług komercyjnych, szkół przyzakładowych i ośrodków doskonalenia zawodowego,
  - d) tereny zieleni,
- 6) obiekty lub urządzenia, o których mowa w pkt 5 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,

##### 5.2. RPU – urządzenia produkcji i obsługi rolnictwa – z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- a) nieuciążliwe zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego,
- b) usługi komercyjne,
- c) bazy i składy obsługi rolnictwa,
- d) zakłady produkcji rolnej i hodowlanej;
- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem wewnętrznych stacji paliw);
- 2) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym od terenów o innych funkcjach, o szerokości co najmniej 3 metry;

- 3) dopuszcza się modernizację i inne przekształcenia istniejącego zagospodarowania, pod warunkiem wdrażania w ramach tych przekształceń technologii zmniejszających uciążliwość dla środowiska i zdrowia ludzi oraz poprawy architektonicznego wyglądu obiektów;
- 4) w przypadku obszarów objętych ochroną konserwatorską obowiązują odrębne zasady jak w § 4;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o potencjalnej uciążliwości mieszczącej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
- 6) dopuszcza się nadto:
  - a) lokalizację urządzeń komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) terenów zieleni publicznej,
  - c) obiekty zaplecza techniczno-administracyjnego;
- 7) obiekty i urządzenia o których mowa w punkcie 6 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

### **5.3. RLU – tereny urządzeń obsługi leśnictwa** – o ustaleniach:

dopuszcza się w obszarach leśnych lokalizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną.

### **5.4. PE – eksploatacja surowców mineralnych** – o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się przemysłową eksploatację surowców mineralnych w wyznaczonych strefach oraz terenach określonych liniami rozgraniczającymi i symbolem PE;
- 2) dopuszcza się eksploatację surowców mineralnych, nie naruszającą stosunków wodnych, pod warunkiem:
  - a) uzyskania decyzji o zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej złoża kopaliny wraz z uprawnieniem wnioskodawcy do wykorzystania tej dokumentacji,
  - b) opracowania założeń projektu zagospodarowania złoża,
  - c) opracowania dokumentacji przewidywanego wpływu wydobywania kopaliny na środowisko, sporządzonej zgodnie z przepisami o ochronie i kształtowaniu środowiska w celu udzielenia przez Wydział Środowiska i Rolnictwa Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie koncesji na wydobycie kopaliny,
- 3) obowiązuje leśny kierunek rekultywacji terenów poeksploatacyjnych;
- 4) obowiązuje zakaz tworzenia stałych zwałowisk nadpoziomowych naruszających walory krajobrazowe terenu;
- 5) skarpy kopalni kształtować w ramach rekultywacji pod kątem 18° umożliwiającym mechaniczną uprawę gruntów leśnych;
- 6) zachować 30 m granicę eksploatacji od istniejących użytków leśnych;
- 7) obowiązuje zakaz składowania odpadów komunalnych i toksycznych oraz odprowadzania do gruntu zanieczyszczeń.

## **6. Tereny produkcji rolnej:**

### **6.1. RP – uprawy polowe** – z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- a) uprawy polowe;
- b) uprawy ogrodnicze;
- c) ogrody działkowe;

o ustaleniach:

- 1) wyklucza się, z zastrzeżeniem pkt 2, lokalizacje nowych budynków poza istniejącymi siedliskami rolnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizacje ferm hodowlanych, które ze względu na uciążliwość nie mogą być lokalizowane w zwartej zabudowie, pod warunkiem uprzedniego uzyskania pozytywnej opinii właściwego organu państwowej inspekcji sanitarnej przez inwestora;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących siedlisk (według warunków jak dla terenów MR);
- 4) dopuszcza się przekształcanie istniejących siedlisk, bez prawa podziału, na cele zabudowy letniskowej (według warunków jak dla terenów ML) i zabudowy mieszkaniowej niskiej (według warunków jak dla terenów MN);
- 5) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych w obszarze istniejącego siedliska;
- 6) dopuszcza się również w granicach istniejącego siedliska realizację drugiego domu mieszkalnego dla członków rodziny w celu polepszenia warunków mieszkaniowych, jednak bez wydzielenia działki;

- 7) dopuszcza się wyznaczanie i utwardzanie dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej;
- 8) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze;
- 9) dopuszcza się zalesianie, zadrzewianie lub zakrzewianie użytków rolnych określonych rysunkiem planu oraz V-VI klasy bonitacyjnej na pozostałym terenie gminy;
- 10) dopuszcza się ponadto lokalizację:
  - a) terenów zieleni, punktów widokowych i urządzeń ciągów spacerowych, zapewniających dostęp do zespołów zieleni wzdłuż istniejących cieków wodnych,
  - b) urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 11) obiekty lub urządzenia o których mowa w pkt 1-9 można lokalizować pod warunkiem:
  - a) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
  - b) nienaruszania ustaleń obowiązujących dla wiodącej funkcji terenu,
- 12) punkty 1 – 5 nie obowiązują dla terenów położonych w obszarze objętym ochroną konserwatorską oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie. W tych obszarach obowiązują warunki konserwatorskie określone przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## 7. Tereny urządzeń i sieci komunikacyjnej:

### 7.1. KDE – drogi krajowe – w klasie technicznej "S" o ustaleniach:

- 1) ustala się następujące parametry techniczne dróg:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 70m. - umożliwiająca modernizację drogi wraz z budową węzłów, skrzyżowań i przejazdów gospodarczych oraz realizację dróg towarzyszących,
  - ~~b) zachowanie pasów wolnych od zainwestowania o szerokości minimum 50m. od linii rozgraniczającej z każdej strony drogi ekspresowej,~~
  - c) dostępność reglamentowana - wyłącznie poprzez węzły i skrzyżowania,
  - d) dopuszcza się jednoczesną realizację dróg serwisowych wzdłuż dróg ekspresowych,
- ~~2) nieprzekraczalne minimalne odległości obiektów budowlanych od dróg publicznych przyjęte należy zgodnie z art. 43 pkt 1 Ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (Dz. U. Nr 14 z dnia 15 kwietnia 1985 r. poz. 60 z późniejszymi zmianami),~~
- 3) ustala się minimalne odległości nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni:
  - a) domy mieszkalne i obiekty usługowe 1 i 2 kondygnacyjne - 90 m,
  - b) domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji - 110 m,
  - c) szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony - 250 m,
- 4) nowoprojektowane obiekty budowlane w sąsiedztwie dróg publicznych, zwłaszcza budynki mieszkalne i przeznaczone na pobyt ludzi winny spełniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 10 z dnia 8 lutego 1995 r. poz. 46 z późniejszymi zmianami),  
Wyżej wymienione obiekty powinny być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3;
- 5) Urząd Gminy przed wydaniem decyzji administracyjnej ma obowiązek uzgodnić z GDDP Oddział Wschodni w Lublinie wszelkie sprawy obejmujące zasady:
  - a) podziału lub scaleń gruntów,
  - b) realizacji inwestycji będącej przedmiotem postępowania administracyjnego, w tym: obiektów kubaturowych, obiektów i urządzeń komunikacji kołowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu,  
na terenach sąsiadujących z drogą krajową, w liniach rozgraniczających drogi krajowej oraz w odniesieniu do inwestycji przecinających drogę krajową oraz inwestycji sąsiadujących rezerwami terenu przeznaczonymi pod budowę lub modernizację drogi krajowej lub przecinających te rezerwy w zakresie obejmującym:
    - a) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do elementów drogi krajowej,
    - b) określenie warunków obsługi komunikacyjnej inwestycji (terenu), w tym możliwości realizacji nowego lub przebudowy istniejącego włączenia do drogi krajowej,
    - c) wpływ inwestycji na stosunki wodne w tym rejonie ze szczególnym uwzględnieniem warunków odwodnienia pasa drogowego;
- 6) dla ograniczenia strat przyrodniczych i krajobrazowych należy:

- a) zastosować rozwiązania maksymalnie ograniczające zakłócenia w funkcjonowaniu doliny rzeki Wieprz, jako korytarza ekologicznego oraz chroniące walory przyrodnicze i krajobrazowe doliny,
- b) uwzględnić rozwiązania zapewniające drożność powiązań ekologicznych i ograniczające zagrożenia dla zwierząt dziko żyjących,
- c) zapewnić rozwiązania chroniące pomniki przyrody znajdujące się przy drodze Lublin-Kock w miejscowości Krzywda,
- d) zminimalizować wycinki drzew i krzewów związane z realizacją inwestycji i wprowadzenia w otoczeniu trasy pasów zieleni.

### 7.2. KDP – drogi powiatowe – w klasie technicznej "Z" i "L" – o ustaleniach:

- 1) ustala się następujące parametry techniczne dróg powiatowych:
  - a) szerokość jezdni 5,5 – 7, 0 metrów,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających 15 – 20 metrów,
  - c) dostępność poprzez skrzyżowania i wjazdy bramowe,
- 2) ~~ustala się minimalne odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni dróg:~~
  - a) ~~domy mieszkalne i obiekty usługowe 1 i 2 kondygnacyjne – 20 metrów,~~
  - b) ~~domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji – 30 metrów,~~
  - c) ~~szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony – 130 metrów;~~
- 3) ustala się minimalne odległości od krawędzi jezdni dróg powiatowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi:
  - a) na obszarach zabudowanych – 8 metrów,
  - b) poza terenami zabudowanymi – 20 metrów;
- 4) do dróg powiatowych stosuje się odpowiednio ustalenia dla terenów KDG – pkt 4, 5, 6;
- 5) ~~ustala się 30-metrową minimalną odległość obiektów kubaturowych od osi alei drzew położonej wzdłuż ciągu komunikacyjnego.~~

### 7.3. KDG – drogi gminne – w klasie technicznej "L" i "D" – o ustaleniach:

- 1) ~~ustala się następujące parametry techniczne dróg:~~
  - a) ~~szerokość jezdni – 5 – 6 metrów,~~
  - b) ~~szerokość w liniach rozgraniczających – 10 – 15 metrów,~~
  - c) ~~dostępność nieograniczona;~~
- 2) ~~ustala się minimalne odległości budynków od krawędzi jezdni:~~
  - a) ~~domy mieszkalne i obiekty usługowe 1 i 2 kondygnacyjne – 15 metrów,~~
  - b) ~~domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji – 20 metrów,~~
  - c) ~~szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony – 80 metrów~~
- 3) ustala się minimalne odległości od krawędzi jezdni dróg gminnych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi:
  - a) na obszarach zabudowanych - 6 metrów,
  - b) poza terenami zabudowanymi - 15 metrów
- 4) w terenach zwartej zabudowy, gdzie wykształcona została linia zabudowy, dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości od krawędzi jezdni wyznaczonej przez tę linię, lecz w odległościach nie mniejszych niż określone w ustawie o drogach publicznych;
- 5) określenie granic obszarów zabudowanych następuje zgodnie z przepisami o ruchu drogowym;
- 6) dopuszcza się realizację etapową sieci dróg gminnych poprzez budowę drogi lokalnej (KDL) o parametrach w liniach rozgraniczających zachowujących docelowe wielkości jak dla KDG;
- 7) podane w punkcie 2 minimalne odległości nie dotyczą ogrodzeń, obiektów wodnych melioracji oraz budownictwa komunikacyjnego (w tym chodników, zatok i wiat przystankowych); nie dopuszcza się jednak lokalizowania ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających dróg, szerokość których ustala się wg punktu 1) lit. b) dla całego odcinka drogi o danej funkcji i poszczególnych kategorii dróg;
- 8) ~~ustala się 30-metrową minimalną odległość obiektów kubaturowych od osi alei drzew położonej wzdłuż ciągu komunikacyjnego.~~

### 7.4. KDL – drogi lokalne utwardzone – o ustaleniach:

- 1) ustala się następujące parametry techniczne utwardzonych dróg lokalnych:
  - a) szerokość jezdni – 3 – 5 metrów,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 metrów,
  - c) dostępność nieograniczona

- 2) pozostałe wymogi ustala się analogicznie jak dla dróg gminnych z zastrzeżeniem, że odległość linii zabudowy wynosi 6 – 10 m liczonej od krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi;

#### **7.5. KS – urządzenia obsługi komunikacji – o ustaleniach:**

- 1) teren przeznaczony na parkingi, przystanki lub stacje paliw;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 1,5 metra;
- 3) budowę parkingów o pojemności powyżej 10 stanowisk dla samochodów ciężarowych, a także parkingów zlokalizowanych wzdłuż dróg krajowych międzyregionalnych i ekspresowych dopuszcza się pod warunkiem jednoczesnego wyposażenia w śmietnik i toaletę;
- 4) dopuszcza się na terenach, gdzie możliwe jest lokalizowanie parkingów o pojemności powyżej 100 miejsc, budowę, obok takich parkingów, także urządzeń obsługi samochodów, obiektów gastronomicznych i noclegowych;
- 5) inwestor realizujący stację paliw zobowiązany jest do sporządzenia oceny oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) dopuszcza się nadto lokalizację:
  - a) terenów zieleni publicznej;
  - b) urządzeń infrastruktury technicznej;
  - c) zapleczy administracyjno-socjalnych dla jednostek eksploatujących.

### **§ 4**

#### **Ochrona wartości kulturowych.**

##### **1. Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej:**

**1.1.** Obszary i obiekty zabytkowe objęte ścisłą ochroną konserwatorską — wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego, na terenie gminy Firlej:

Lp.	Nazwa obiektu	Miejscowość	Numer rejestru zabytków
1.	Cmentarz powstańców z 1863 r.	Sobołów	1008

**1.2.** Wszelka działalność inwestycyjna i budowlana na obszarach wymienionych w p. 1.1. może być prowadzona jedynie po uzyskaniu warunków i wytycznych konserwatorskich oraz zezwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**1.3.** Wszelkie prace wykonywane na obszarach funkcjonalnych na terenie których znajdują się obiekty objęte ścisłą ochroną konserwatorską wymagają uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

##### **2. Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej:**

**2.1.** Obiekty zabytkowe objęte pośrednią strefą ochrony konserwatorskiej figurujące w Ewidencji Dóbr Kultury Województwa Lubelskiego:

Num.	Nazwa obiektu	Miejscowość
10248	Kapliczka z rzeźbą św. Jan Nepomucen	Przypisówka
10249	Kapliczka murowana	Przypisówka
10250	Układ drożny wsi	Serock
10251	Cmentarz kolonistów niemieckich	Sobołów Piaski
10252	Mleczarnia w d. zespole folwarcznym	Wola Skromowska
10253	Zespół dworsko-parkowy	Budy
10253	Dwór w zespole dworsko-parkowym	Budy
10253	Stolarnia ob. dom mieszkalny w zespole dworsko-parkowym	Budy
10254	Kapliczka	Zagrody Łukowieckie
10255	Cmentarz wojenny	Wólka Mieczysławska

**2.2.** Wszelkie prace inwestycyjne prowadzone przy obiektach wymienionych w punkcie 2.1. wymagają odrębnych warunków i wytycznych konserwatorskich oraz uzyskania opinii Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.

**2.3.** W przypadku rozbioru obiektów zabytkowych, figurujących w ewidencji dóbr kultury należy uzyskać zgodę Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, w oparciu o skróconą dokumentację fotograficzną i architektoniczną.

### **3. Strefa ochrony archeologicznej:**

**3.1.** Ochronie konserwatorskiej podlegają obszary o dużym nasyceniu znaleziskami archeologicznymi i stanowiska archeologiczne na obszarze gminy, oznaczone na rysunku planu.

**3.2.** Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tych obszarach m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (dróg, sieci, melioracji, infrastruktury technicznej) którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu — muszą być zgłaszane do Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich na etapie ustaleń warunków realizacji.

**3.3.** Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym zarząd gminy lub zarząd właściwego powiatu i właściwego konserwatora zabytków. Jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

## **§ 5**

### **Strefy przyrodniczo - krajobrazowe**

Ze względu na różnicowanie stanu środowiska wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, efektów egzystencji i działalności człowieka oraz potrzebę właściwej jego ochrony i kształtowania obszar administracyjny gminy Firlej dzieli się na cztery strefy funkcjonalno-przestrzenne, które przedstawia tabela:

#### **System stref przyrodniczo-krajobrazowych gminy Firlej.**

<b>Nr strefy</b>	<b>Nazwa strefy</b>
1.	Doliny Wieprza i Tyśmienicy.
2.	Równina morenowa Antonina i Łukowca.
3.	Zalesiona równina sandrowa z jeziorami Firlej i Kunów.
4.	Mozaikowa równina Sobolewa, Czerwonki i Przypisówki.

#### **1. Doliny Wieprza i Tyśmienicy.**

Wschodnią i północno-wschodnią część gminy obejmuje rozległa dolina rzeki Wieprz. Koryto rzeki wcina się na głębokość kilkunastu metrów w podłoże. Utwory czwartorzędowe zalegające na utworach trzeciorzędowych mają miąższość ok. 40m. Miąższość ta powoduje, że procesy erozji rzecznej nie rozcięły ich i skały starszego podłoża nie wychodzą na powierzchnię. Trudnodostępna terasa zalewowa pomiędzy Wieprzem i jego malowniczo wijącego się meandrami starego Wieprzyska z licznymi rozlewiskami stanowi jedną z unikalnych już dziś oaz dzięki przyrodzie. Podmokłe tereny towarzyszące rzece Wieprz nie sprzyjają rolniczym uprawom i wykorzystywane są jako tereny wypasu bydła. Obszar ten, dzięki znikomej użyteczności, zachowany został w niezmienionej formie, bez wtrętów czynionych rękami ludzkimi, co stanowi ważki walor krajobrazu kulturowego gminy.

#### **2. Równina morenowa Antonina i Łukowca.**

Stanowi fragment nizinny gminy obejmując środkową jej część. Położenie tych obszarów charakteryzuje się krajobrazem rolniczym. Powierzchnia urozmaicona jest niewielkimi pagórkami morenowymi porośniętymi lasem. Teren o bardzo znacznym przekształceniu przyrody żywej. Dominują agrocenozy z rzadka wzbogacone siedliskami podmokłymi i niewielkimi powierzchniowo zadarnieniami.

#### **3. Zalesiona równina sandrowa z jeziorami Firlej i Kunów.**

Lasy porastające skupione są w dużym kompleksie środkowo-zachodniej części gminy wchodzącym w skład Lasów Kozłowieckich. Elementem krajobrazu podnoszącym jego walory krajobrazowe są zbiorniki wód stojących jeziora Firlej i Kunów, torfianki w pobliżu Antonina Nowego oraz niewielkie śródleśne stawy.

Strefę charakteryzuje wysoki stopień nasycenia wartościami przyrodniczymi, znaczna powierzchnia lasów z atrakcyjnymi, dostępnymi i już zagospodarowanymi w aspekcie rekreacyjnym jeziorami.

Klimat lokalny należy do typów obszarów płaskich, modyfikowanych lokalnie płytkim położeniem zwierciadła wód podziemnych.

Cała strefa położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza", co narzuca ograniczenia funkcjonalno-przestrzenne.

#### **4. Mozaikowa równina Sobolewa, Czerwonki i Przypisówki.**

Stanowi fragment nizinny gminy, obejmujący południową jej część. Płaska równina, o niewielkich deniwelacjach urozmaicona dolinkami strug rzecznych oraz wydmami. Teren ten jest o znacznym przekształceniu przyrody żywej. Dominują agrocenozy wzbogacone siedliskami podmokłymi, torfowiskowymi oraz niewielkimi kompleksami leśnymi.

### **§ 6**

#### **Ochrona środowiska przyrodniczego**

##### **I. Obszary i obiekty chronione prawnie i planistycznie.**

Na obszarze gminy Firliej występuje wiele elementów środowiska cennych przyrodniczo. Najbardziej wartościowe elementy o dużej atrakcyjności przyrodniczej i krajobrazowej są położone w następujących obszarach i strefach:

- a) Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"
- b) istniejące i projektowane pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej,
- c) tereny użytków ekologicznych istniejących i projektowanych,
- d) projektowany teren zespołu przyrodniczo-krajobrazowego,
- e) obszary lasów ochronnych,
- f) obszar ostoi ptasiej o znaczeniu europejskim "Dolina Tyśmienicy" (CORINE)
- g) obszar węzłowy o znaczeniu międzynarodowym (ECONET-PL)
- h) korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym (ECONET-PL)
- i) korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym
- j) Obszary Wysokiej Ochrony wód podziemnych (OWO)
- k) Obszary Zwykłej Ochrony wód podziemnych (OZO)
- l) strefy ochronne ujęć wód podziemnych,
- m) strefy ochrony warunków siedliskowych lasu,
- n) strefy ekspozycji krajobrazowej.

##### **II. Ustalenia ogólne dla obszarów prawnie chronionych**

Wprowadza się obszary chronione na terenie gminy w granicach przedstawionych na rysunku planu o następujących ustaleniach:

##### **1. Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"**

Na terenach obszarów chronionego krajobrazu, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 28 Wojewody Lubelskiego z dnia 2 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 11 z dnia 16 czerwca 1998 r., poz. 166.), obowiązują:

- 1) szczególna dbałość o estetykę krajobrazu, w tym:
  - a) ochrona punktów i panoram widokowych,
  - b) ochrona naturalnego krajobrazu dolin rzecznych i zbiorników wodnych,
  - c) ochrona krajobrazu naturalnych ekosystemów,
- 2) szczególna dbałość o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi,
- 3) wymóg zachowania przestrzennej zawartości oraz przestrzennych powiązań pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej,
- 4) na terenie obszarów chronionego krajobrazu wprowadza się zakaz lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, z wyjątkiem gazociągów,
- 5) obowiązek każdorazowego uzyskania opinii Dyrektora Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych w sprawach:
  - a) lokalizowania inwestycji przemysłowych i usługowych mogących pogorszyć stan środowiska,
  - b) dokonywania zmian stosunków wodnych,
  - c) budowania lub rozbudowy obiektów istotnie zmniejszających walory przyrodnicze i krajobrazowe,

## 2. Pomniki przyrody

### Zakazy

- pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzenia pomników przyrody,
- dokonywania wszelkich istotnych zmian przedmiotów,
- niszczenia gleby, palenia ognisk, stosowania środków chemicznych w otoczeniu pomników,
- umieszczania na przedmiotach tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną przyrody,
- wysypywania zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
- budowy, rozbudowy obiektów budowlanych, linii komunikacyjnych, urządzeń lub instalacji w otoczeniu pomników.

Dopuszcza się modernizację i zmianę klasy technicznej na "S" dla drogi krajowej Nr 19 na odcinku wzdłuż alei lipowej w miejscowości Krzywda z uwzględnieniem minimalizacji strat przyrodniczych i krajobrazowych.

## 3. Użytek ekologiczny – obszary torfowisk i łąk w miejscowości Budy

### Obowiązują zakazy:

- 1) pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzenia drzew i innych roślin, z wyjątkiem prac służących ochroni, w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
- 2) chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych, gniazd ptasich i wybierania jaj,
- 3) wysypywania, zakopywania lub wylewania odpadów lub innych nieczystości oraz innego zanieczyszczania wód i gleby,
- 4) stosowania środków chemicznych,
- 5) niszczenia gleby lub zmiany sposobu jej użytkowania,
- 6) pogarszania stosunków wodnych,
- 7) wznoszenia obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji,
- 8) palenia ognisk,
- 9) umieszczania na obszarach objętych ochroną tablic, napisów lub ogłoszeń reklamowych nie związanych z ochroną.

## 4. W stosunku do form ochrony przyrody takich jak: pomniki przyrody, użytek ekologiczny, zespół przyrodniczo-krajobrazowy, zgodnie z art. 31a ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2001 r. Nr 99, poz. 1079, z późn. zm.) w zakresie gospodarki przestrzennej obowiązują następujące zakazy:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpożarowym,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
- likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnobłotnych,
- lokalizacji budownictwa lotniskowego poza miejscami wyznaczonymi planem,
- budowy budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych, mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony, bądź spowodować degradację krajobrazu.

## 5. Lasy ochronne

W lasach ochronnych prowadzi się gospodarkę leśną w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone, w szczególności poprzez:

### a) zachowanie trwałości lasów w drodze:

- dbałości o stan zdrowotny i sanitarny lasów;
- preferowanie naturalnego odnowienia lasu;
- ograniczania regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami odnowienia lasu oraz użytkowania sąsiadujących z lasami ochronnymi gruntów nieleśnych;
- ograniczania trwałego odwadniania bagien śródleśnych do przypadków, w których wyniki przeprowadzonych badań i ekspertyz wykluczają niekorzystny wpływ tego zabiegu na stosunki wodne w lasach ochronnych;

### b) zagospodarowanie i ochronę lasów poprzez:

- kształtowania struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększania różnorodności biologicznej i zwiększania odporności lasu na czynniki destrukcyjne;

- stosowania indywidualnych sposobów zagospodarowania i ochrony poszczególnych drzewostanów;
- ustalania etatu cięć według potrzeb hodowlanych lasu;
- ograniczania stosowania zrębów zupełnych do najłabszych siedlisk leśnych oraz prowadzenia ścinki drzew, zrywki i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleby i roślinności leśnej;
- zakaz pozyskiwania żywicy i karpiny.

### **III. Ustalenia ogólne dla obszarów ochrony planistycznej.**

#### **1) Obszar węzłowy o znaczeniu międzynarodowym (ECONET-PL)**

Zakazy:

- przeprowadzania linii energetycznych wysokiego napięcia,
- budowy dużych zbiorników wodnych,
- lokalizowania dużych ujęć wód podziemnych,
- wznoszenia obiektów budowlanych szpecących krajobraz,
- obwałowywania rzek,
- lokalizowania zakładów wodochłonnych, uciążliwych dla środowiska oraz zakładania beżściółkowych ferm hodowlanych,

Ograniczenia:

- w zasięgu i zakresie prowadzenia robót melioracyjnych,
- w zakresie swobody, doboru stylu, kubatury i lokalizacji budynków,
- w przemysłowym zbiorze niektórych roślin leczniczych,

Nakazy:

- zachowanie meandrów oraz rozległych terenów do rozlewania wód powodziowych,
- likwidacja dzikich wysypisk śmieci i odpadów,
- prowadzenie stałej kontroli stanu środowiska,

Zalecenia:

- popieranie rolnictwa ekologicznego,
- ułatwianie budownictwa o charakterze regionalnym,
- popieranie lokalnych rozwiązań, prowadzących do poprawy gospodarki wodno-ściekowej,
- wytyczania szlaków kierujących ruch turystyczny,
- na obrzeżach den dolin wprowadzać zadrzewienia zmniejszające spływy zanieczyszczeń powierzchniowych do wód.

#### **2) Ostoja ptasia o znaczeniu europejskim "Dolina Tyśmienicy" (CORINE)**

Obszar ostoi ptasiej pokrywa się z obszarem węzłowym, który narzuca bardziej restrykcyjne uwarunkowania zagospodarowania, w związku z tym do obszaru ostoi ptasiej zalecane jest przyjęcie warunków uwzględnionych przy obszarach węzłowych.

#### **3) Korytarze ekologiczne:**

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania:  
zakaz zabudowy kubaturowej i lokalizacji obiektów szkodzących drożności ekologicznej systemu oraz emitujących zanieczyszczenia łatwo przez te obszary przenoszone,  
zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz składowania odpadów,  
zakaz zmiany stosunków wodnych, w szczególności odwadniania.

#### **4) Obszary Wysokiej i Zwykłej Ochrony wód:**

Wydzielenie obszarów chronionych ma na celu powstrzymanie postępującej degradacji wód podziemnych i zachowanie czystych wód do wykorzystania w przyszłości.

W obszarach tych należy:

- przeprowadzić inwentaryzację źródeł zanieczyszczeń,
- w stosunku do najbardziej szkodliwych należy dążyć do ich likwidacji, ograniczenia ujemnego wpływu lub poddać je stałemu monitoringowi,
- zakazać budowy nowych obiektów, których działalność może mieć ujemny wpływ na wody podziemne,
- wraz z budową sieci wodociągowych na wsiach, należy równolegle budować sieć kanalizacyjną lub stosować inne skuteczne metody unieszkodliwiania ścieków.

**5) Strefa pośredniej ochrony sanitarnej ujęć wglębnych wód** o zasadach gospodarowania określonych ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.).

**6) Strefy ochrony siedliskowej lasu:**

- strefa wynosi 500 m od obrzeży lasu;
- w strefie nie należy lokalizować dużych monolitycznych obiektów kubaturowych, obiektów uciążliwych dla środowiska, składowisk odpadów i wylewisk nieczystości;
- prowadzenie prac hydrotechnicznych i melioracyjnych należy podporządkować wymogom ochrony warunków siedliskowych lasu;

## § 7

### Komunikacja

#### 1. Układ drogowy

W granicach administracyjnych gminy ustalone zostały zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 23 stycznia 1996 r. w sprawie ustalenia sieci autostrad i dróg ekspresowych (Dz.U. Nr 12 z dnia 6 lutego 1996 r. - z późn. zm.) i rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998 r. w sprawie ustalenia wykazu dróg krajowych i wojewódzkich - Dz. U. Nr 160 póź. 1071 z dnia 28 grudnia 1998 r.) następujące ciągi dróg:

a) droga krajowa - ekspresowa oznaczona symbolem KDE:

- nr S 19 relacji Rzeszów - Lublin - Białystok;

b) dróg powiatowych oznaczonych symbolami KDP:

Numer	Nazwa	Klasa techniczna
nr 22321	Wola Skromowska - Pożarów - Górka Kocka	L
nr 22324	Drewnik - Krupy - Giżyce - Karolina	L
nr 22325	Wola Skromowska - Sułoszyn - Pólki - Cegielnia	L
nr 22328	Rawa - Antonin Nowy - Wola Skromowska	L
nr 22329	Antonin Nowy - Łukówiec - Sułoszyn	L
nr 22330	Antonin Nowy - Kunów - Firlej	L
nr 22331	Rawa - Tartak - Firlej	L
nr 22332	Firlej - Przypisówka - Lubartów	Z
nr 22333	Firlej - Serock - Ostrówek	L
nr 22335	Przypisówka - Leszkowice	L
nr 22337	od drogi 22331 - Gawłówka - Sobolew	L
nr 22341	Baran - Sobolew - Ciemno - Kamionka	L
nr 22342	Firlej (Rynek) - Kamionka	Z
nr 22343	Skrobów - Wola Mieczysławska - Grabina	L

c) drogi gminne:

Utrzymuje się dotychczasową funkcję dróg.

2) Nieprzekraczalne minimalne odległości obiektów budowlanych od dróg publicznych przyjąć należy zgodnie z art. 43 pkt I Ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (Dz. U. Nr 14 z dnia 15 kwietnia 1985 r. póź. 60 - z późn. zm.).

3) Nowoprojektowane obiekty budowlane w sąsiedztwie dróg publicznych, zwłaszcza budynki mieszkalne i przeznaczone na pobyt ludzi winny spełniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 10 z dn. 8 lutego 1995 r. póź. 46 - z późn. zm.).

W/w obiekty powinny być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach.

4) Parametry techniczne dróg, szerokość w liniach rozgraniczających oraz linię zabudowy określono dla poszczególnych funkcji dróg w § 3 funkcje terenów ust. 7.

## § 8

### Infrastruktura techniczna.

Gospodarkę wodno-ściekową należy rozwiązać w oparciu o komunalne urządzenia źródłowe i sieci, połączone z ich modernizacją i wdrażaniem najnowszych rozwiązań technicznych, z racjonalizacją zużycia wody. Zakłada się wysoki standard obsługi inżynierskiej gospodarstw domowych - korzystających z sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej. Powinna obowiązywać zasada współzależnej realizacji systemów wodociągowych i kanalizacyjnych oraz bezwzględny wymóg odprowadzania ścieków komunalnych do oczyszczalni dla wszystkich obiektów publicznych i usługowych.

### 1. Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z:

- a) wodociągów wiejskich zasilanych z ujęć wód podziemnych poprzez stacje wodociągowe oznaczone na rysunku planu symbolami "WZ"
- b) wodociągów zakładowych realizowanych dla dużych lub małych zakładów produkcyjnych,
- c) lokalnych ujęć wód podziemnych w tym studni kopanych dla rozproszonej zabudowy położonej poza strefą zasięgu wodociągów wiejskich i zakładowych.

W strefach pośredniej ochrony sanitarnej ujęć wód wgłębnych obowiązują zasady gospodarowania określone w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.).

### 2. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków bytowo-gospodarczych przewiduje się poprzez zastosowanie następujących modeli układów kanalizacyjnych:

- a) kanalizacji indywidualnych;
- b) kanalizacji zakładowych;
- c) kanalizacji zbiorczych;

Zadaniem poszczególnych modeli technicznych kanalizacji jest:

#### 1) Kanalizacja indywidualna.

Zadaniem tej kanalizacji jest odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych z jednego gospodarstwa (jednego lub kilku budynków) lub małych zakładów. W modelu tym mogą mieć zastosowanie dwa typy sposobu unieszkodliwiania i odprowadzania ścieków;

Typ I - bezodpływowy jednostkowy osadnik gnilny i wywożenie zgromadzonych ścieków taborem asenizacyjnym.

Typ II - osadnik gnilny współpracujący z drenażem rozsączającym, studnią chłonną lub filtrem piaskowym – dopuszczona w wypadkach uzasadnionych warunkami hydrogeologicznymi.

#### 2) Kanalizacja małych zakładów

Zadaniem tej kanalizacji jest odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków bytowo-gospodarczych pochodzących z zakładów produkcji rolnej, pojedynczych obiektów usługowych oraz niewielkich osiedli mieszkaniowych (do 20m<sup>3</sup>/dobę). W modelu tym mogą mieć zastosowanie następujące sposoby unieszkodliwiania i odprowadzania ścieków:

Typ I - odprowadzenie ścieków siecią zakładową do bezodpływowego zbiornika ścieków i wywożenia taborem asenizacyjnym

Typ II - osadnik gnilny współpracujący z drenażem, studnią chłonną i filtrem piaskowym – dopuszczona w wypadkach uzasadnionych warunkami hydrogeologicznymi.

#### 3) Kanalizacja zbiorcza

Zadaniem tej kanalizacji jest odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków bytowo-gospodarczych z całej wiejskiej jednostki osadniczej lub przeważającej jej części do oczyszczalni wiejskiej. Technologia oczyszczania ścieków winna spełniać warunki zachowania czystości wód powierzchniowych odbiornika, a zrzut wód pościekowych winien odbywać się poprzez zbiorniki naturalizujące stanowiące dodatkowe zabezpieczenie odbiornika.

- 4) W celu ochrony wód powierzchniowych oraz obszarów źródliskowych małych rzek preferować należy dla rozwiązań technologicznych doczyszczanie ścieków w prostych ekologicznych oczyszczalniach jak zbiorniki naturalizujące, staw trzcinowy, filtr ziemny, powiązanie z systemem melioracyjnym w celu nawadniania użytków zielonych.
- 5) Dopuszcza się do czasu wykształcenia się gminnych zbiorczych sieci kanalizacji sanitarnej realizację indywidualnych sieci kanalizacyjnych dla pojedynczych obiektów lub zespołu obiektów z uwzględnieniem uwarunkowań wypływających ze stref odporności środowiska wodnego na zanieczyszczenia.
- 6) Wymagany stopień oczyszczania ścieków na projektowanych oczyszczalniach ścieków należy przyjąć zgodnie z rozporządzeniem MOŚZNIŁ z dnia 5 listopada 1991 roku w sprawie klasyfikacji wód oraz warunków jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi (Dz. U. Nr 116, poz. 503).

### 3. Zaopatrzenie w ciepło

Jako źródło zaopatrzenia w ciepło przewiduje się paliwa niskoemisyjne. Niezbędna jest przy tym racjonalizacja systemów grzewczych w obiektach istniejących i nowobudowanych.

**4. Zaopatrzenie w gaz:**

Planowana jest gazyfikacja na obszarze całej gminy.

**5. Gospodarka odpadami stałymi:**

Przewiduje się usuwanie odpadów poprzez pojemnikowy i kontenerowy system gromadzenia i wywozu na wysypisko śmieci.

**6. Elektroenergetyka**

Adaptuje się istniejące linie energetyczne wysokiego napięcia WN 110 kV zasilane z urządzeń zewnętrznych (GPZ).

Jako podstawę zaopatrzenia wsi w energię elektryczną ustala się system sieci średniego napięcia 15kV w wykonaniu napowietrznym lub siecią kablową.

Zasilanie zabudowy mieszkaniowej usługowej oraz gospodarstw rolnych na terenach wiejskich odbywać się będzie ze słupowych stacji transformatorowych 15/04kV z zastosowaniem również stacji wntęrzowych dla użytkowników o zapotrzebowaniu mocy elektrycznej powyżej 250kW.

Sieć niskiego napięcia na terenach wiejskich przewidziano w wykonaniu napowietrznym, a w strefach zwartej zabudowy przewiduje się sieć kablową.

**7. Telekomunikacja**

Zapewnienie poprawnej obsługi łączności gminy przewiduje się poprzez systemy kablowe. Za pożądany standard wskaźnika telefonizacji uznaje się poziom ok. 40 abonentów na 100 mieszkańców.

**§ 9****Realizacja planu.**

1. Plan miejscowy jest podstawą do określenia zasad lokalizacji na obszarze gminy Firlej obiektów budowlanych, a także innych form przekształcania przestrzeni wymagających ustalenia warunków zagospodarowania terenu.
2. Podstawą do określenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego jest suma, odnoszących się do danego terenu:
  - a) ustaleń ogólnych; (§ 2)
  - b) ustaleń dotyczących terenów o poszczególnych funkcjach; (§ 3)
  - c) ustaleń dotyczących ochrony wartości kulturowych; (§ 4)
  - d) ustaleń dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego; (§ 6)
  - e) ustaleń dotyczących stref przyrodniczo - krajobrazowych; (§ 5)
  - f) ustaleń dotyczących komunikacji; (§ 7)
  - g) ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej; (§ 8)
  - h) ustaleń szczegółowych (§ 9)
3. W przypadku rozbieżności rozstrzygnięć, odnoszących się do tego samego terenu i dotyczących tego samego aspektu zagospodarowania, pomiędzy różnymi kategoriami ustaleń wymienionych w ust. 2, obowiązują kolejno:
  - a) ustalenia ogólne; (§ 2)
  - b) ustalenia dotyczące ochrony wartości kulturowych; (§ 4)
  - c) ustalenia dotyczące komunikacji; (§ 7)
  - d) ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego; (§ 6)
  - e) ustalenia szczegółowe; (§ 9)
  - f) ustalenia dotyczące stref przyrodniczo - krajobrazowych; (§ 5)
  - g) ustalenia dotyczące terenów o poszczególnych funkcjach; (§ 3)
  - h) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej. (§ 8)
4. W warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się również ustalenia dla terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności dotyczące obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów poddanych ochronie.

**§ 10****Opłata planistyczna.**

Ustala się stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu, w wysokości:

- 1) 15% wzrostu wartości - dla terenów budownictwa letniskowego, usług (z wyjątkiem usług wymienionych w pkt 2), przemysłu, baz i składów;

- 2) 0% wzrostu wartości - dla terenów przewidzianych na obiekty ochrony zdrowia, oświaty, kultury i administracji, infrastruktury technicznej oraz dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania o charakterze ekologicznym, w szczególności zalesienia i zadrzewienia;
- 3) 10% wzrostu wartości - dla terenów mieszkalnictwa rolniczego, jednorodzinnego za wyjątkiem zbycia nieodpłatnego nieruchomości na rzecz osób bliskich, gdzie ustala się opłatę na poziomie 0% stawki procentowej.

### **§ 11**

#### **Przepisy przejściowe**

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci ważność Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Firlej zatwierdzony uchwałą Nr IV/11/89 Gminnej Rady Narodowej w Firleju z dnia 28 lutego 1989 r z późniejszymi zmianami (Dz. Urz. Woj. Lub. z 1989 r. Nr 7, poz. 162 z późn. zm.) w granicach administracyjnych gminy z wyłączeniem obszaru Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Jezior Firlej-Kunów.

### **§ 12**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

### **§ 13**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

### **§ 14**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 19 czerwca 2013 r.

Poz. 3098

### UCHWAŁA NR XXV/124/13 RADY GMINY FIRLEJ

z dnia 17 kwietnia 2013 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012r., poz. 647 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr VII/27/11 Rady Gminy Firlej z dnia 1 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Firlej nr XIV/62/12 z dnia 27 marca 2012 r., Rada Gminy Firlej uchwala co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę uchwały Nr XXXVIII/257/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 18 czerwca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 86, poz. 1841 z dnia 09 sierpnia 2002 r. w części dotyczącej zapisów uchwały dla obszaru określonego w uchwale Nr XXXVIII/257/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 18 czerwca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej z wyłączeniem obszarów:

- 1) objętych uchwałą Nr IV/21/07 Rady Gminy Firlej z dnia 7 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej;
- 2) objętych uchwałą Nr XXV/123/13 Rady Gminy Firlej z dnia 17 kwietnia 2013 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej.

2. Integralną częścią ustaleń zmiany planu, stanowiących treść niniejszej uchwały, są następujące załączniki:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

**§ 2.** W uchwale Nr XXXVIII/257/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 18 czerwca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej wprowadza się następujące zmiany:

**1. § 3 ust. 1 pkt. 1.1 ppkt. 4 otrzymuje brzmienie:**

„dopuszcza się zabudowanie łącznie do 45% powierzchni działki;”.

**2. po § 3 ust. 1 pkt. 1.1 ppkt. 4 dodaje się § 3 ust. 1 pkt. 1.1 ppkt. 4a :**

„minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%”.

**3. § 3 ust. 1 pkt. 1.1 ppkt. 6 otrzymuje brzmienie:**

„ustala się następujące wymogi wobec zabudowy: a) c) d) e) f)”.

„ustala się następujące wymogi wobec zabudowy:

- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji, z których trzecia stanowi poddasze użytkowe,
- b) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,
- c) wysokość kalenicy zabudowy mieszkaniowej do 12 metrów,
- d) dach zabudowy mieszkaniowej o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - 20° - 45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
- e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażu do 1 kondygnacji i do 5 metrów,
- f) dach zabudowy gospodarczej o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - 20° - 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych oraz płaskich tj. o spadkach w granicach 2-15°;”.

**4. § 3 ust. 1 pkt. 1.1 ppkt. 7 otrzymuje brzmienie:**

„wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 12 metrów od lasu;”.

**5. § 3 ust. 1 pkt. 1.2 ppkt. 1 otrzymuje brzmienie:**

„dopuszcza się podział na działki letniskowe o minimalnej szerokości frontu działki 18 m oraz o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup> w granicach terenu ML;”.

**6. § 3 ust. 1 pkt. 1.2 ppkt. 5 otrzymuje brzmienie:**

„dopuszcza się zabudowanie do 25% powierzchni działki;”.

**7. § 3 ust. 1 pkt. 1.2 ppkt. 8 otrzymuje brzmienie:**

„wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 12 metrów od lasu;”.

**8. § 3 ust. 1 pkt. 1.3 ppkt. 5 otrzymuje brzmienie:**

„dopuszcza się zabudowanie obiektami mieszkalnymi i gospodarczymi łącznie do 45% powierzchni działki”.

**9. § 3 ust. 1 pkt. 1.3 ppkt. 6 otrzymuje brzmienie:**

„ustala się następujące wymogi wobec zabudowy:

- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji, z których trzecia stanowi poddasze użytkowe,
- b) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
- c) wysokość kalenicy do 12 metrów,
- d) dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - 20° - 45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
- e) wysokość zabudowy gospodarczej i garażu do 2 kondygnacji i do 9 metrów,
- f) dach zabudowy gospodarczej o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45°, z dopuszczeniem dachów jednospadowych oraz płaskich tj. o spadkach w granicach 2°-15°;”.

**10. § 3 ust. 4 pkt. 4.3 ppkt. 1 otrzymuje brzmienie:**

„zakazuje się lokalizowania budynków, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną, na gruntach leśnych i w odległości mniejszej niż 12 metrów od lasu;”.

**11. § 3 ust. 7 pkt. 7.2 ppkt. 1 lit b otrzymuje brzmienie:**

„szerokość w liniach rozgraniczających 15 - 20 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;”.

**12. § 3 ust. 7 pkt. 7.2 ppkt. 2 otrzymuje brzmienie:**

„ustala się minimalne odległości noworealizowanych oraz przebudowywanych budynków:

- a) dla drogi powiatowej w klasie technicznej "Z" - 8 m od linii rozgraniczającej tereny,
- b) dla drogi powiatowej w klasie technicznej "L" - 6 m od linii rozgraniczającej tereny;”.

**13. § 3 ust. 7 pkt. 7.2 ppkt. 5 otrzymuje brzmienie:**

„ustala się 12 metrową minimalną odległość obiektów kubaturowych od osi alei drzew położonej wzdłuż ciągu komunikacyjnego;”.

**14. § 3 ust. 7 pkt. 7.3 ppkt. 1 otrzymuje brzmienie:**

„ustala się następujące parametry techniczne dróg:

- a) szerokość jezdni - 4,5 - 6 metrów,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 - 15 metrów, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dostępność nieograniczona;”.

**15. § 3 ust. 7 pkt. 7.3 ppkt. 2 otrzymuje brzmienie:**

„ustala się minimalne odległości noworealizowanych oraz przebudowywanych budynków:

- a) dla drogi gminnej w klasie technicznej "L" - 6 m od linii rozgraniczającej tereny,
- b) dla drogi gminnej w klasie technicznej "D" - 5 m od linii rozgraniczającej tereny;”.

**16. § 3 ust. 7 pkt. 7.3 ppkt. 8 otrzymuje brzmienie:**

„ustala się 12 metrową minimalną odległość obiektów kubaturowych od osi alei drzew położonej wzdłuż ciągu komunikacyjnego.”.

**17. po § 3 ust. 7 pkt. 7.5 dodaje się § 3 ust. 7 pkt. 7.6:**

„W związku z wybudowaniem obwodnicy miasta Kock i Woli Skromowskiej w ciągu drogi ekspresowej S 19 wskazuje się zmianę kategorii i klasy dotychczasowej drogi krajowej nr 19 relacji: granica państwa - Kuźnica - Białystok- Siemiatycze-Międzyrzec Podlaski - Kock- Lubartów - Lublin - Kraśnik - Janów Lubelski - Nisko - Sokołów Małopolski - Rzeszów na następujące:

- 1) na odcinku od granicy gminy w Woli Skromowskiej do skrzyżowania z istniejącą drogą powiatową nr 1508 L – droga publiczna kategorii powiatowej klasy zbiorczej,
- 2) na odcinku skrzyżowania z drogą powiatową nr 1508 L od węzła „Bykowszczyzna” - droga publiczna kategorii gminnej klasy lokalnej;”.

**18. § 4 otrzymuje brzmienie:**

„1. strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej.

- 1) Obszary i obiekty zabytkowe objęte ścisłą ochroną konserwatorską - wpisane do rejestru zabytków „A” na terenie gminy Firlej.

Lp.	Miejscowość	Gmina	Powiat	Obiekt/nr rejestru zabytków
1.	Sobolew	Firlej	lubartowski	Cmentarz powstańców z 1863 r. A1008

- 2) Wszelkie prace prowadzone przy zabytkach wpisanych do rejestru wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w formie decyzji administracyjnej i mogą zostać poprzedzone wydaniem zaleceń konserwatorskich zgodnie z odpowiednimi przepisami szczegółowymi ( art. 27 oraz art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z późn. zm.)

2. strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej.

- 1) Obszary i obiekty zabytkowe objęte pośrednią ochroną konserwatorską ujęte w wojewódzkiej ewidencji na terenie gminy Firlej.

Wykaz kart ewidencyjnych cmentarzy				
Lp.	Miejscowość	Gmina	Powiat	Obiekt
1.	Sobolew Kolonia - Piaski	Firlej	lubartowski	Cmentarz niemiecki
2.	Wólka Mieczysławska	Firlej	lubartowski	Cmentarz z I wojny światowej

- 2) Prace prowadzone przy zabytkach nie wpisanych do rejestru, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają uzgodnienia z LWKZ w Lublinie zgodnie z odrębnymi przepisami szczegółowymi (art. 39 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane z późn. zm. oraz art. 7 i 8.3 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

oraz zmianie niektórych innych ustaw), a do czasu jej założenia w odniesieniu do zabytków wskazanych w wyżej wymienionych wykazach.

### 3. Strefy/ stanowiska archeologiczne

- 1) Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie LWKZ. Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych duże zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (droga, sieć, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenie naturalnego ukształtowania – wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji.
- 2) W przypadku ujawnienia podczas nienadzorowanych archeologicznie prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego (np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych, kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych, wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałością pochówków, itp.) osoby prowadzące roboty obowiązane są wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub odkryte zabytki, a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia i niezwłocznie zawiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.”.

### 19. po § 6 dodaje się § 6a w brzmieniu:

„Zakazuje się lokalizacji zakładów dużego lub zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnych awarii.”.

**§ 3.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Firlej przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/257/02 Rady Gminy Firlej z dnia 18 czerwca 2002r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 86, poz. 1841 z dnia 09 sierpnia 2002 r., ze zmianami), w części dotyczącej obszaru objętego niniejszą uchwałą.

**§ 4.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Firlej.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Firlej

**Adam Toboła**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/124/13  
Rady Gminy Firlej  
z dnia 17 kwietnia 2013 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Firlej**

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012r., poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Firlej, rozstrzyga co następuje:

Opracowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/124/13  
Rady Gminy Firlej  
z dnia 17 kwietnia 2013 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej**

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO  
PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 1 marca do 22 marca 2013 r. W ustalonym terminie tj. do 8 kwietnia 2013 r. nie wniesiono uwag.