

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU JEZIOR FIRLEJ - KUNÓW

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 - 2002 r.

Uchwała nr XXXIX/260/2002
Rady Gminy Firlej z dnia 8 sierpnia 2002 r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Obszaru Jezior Firlej - Kunów.

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 Obszaru Jezior Firlej - Kunów w granicach oznaczonych na rysunku planu, obejmujący obszar miejscowości Firlej oraz tereny zabudowy nad jeziorem Kunów.
2. Plan powstały w wyniku przyjęcia niniejszej uchwały stanowią:
 - 1) ustalenia planu stanowiące treść uchwały;
 - 2) rysunek planu obszaru jezior Firlej - Kunów w skali 1 : 5.000;

§ 2

Ustalenia ogólne

1. Plan zagospodarowania przestrzennego 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 rysunku planu stanowiącym załącznik 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 rysunku 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 jezior Firlej - Kunów 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. MW - mieszkalnictwo wielorodzinne - o ustaleniach:

- 1) wymogi wobec zabudowy mieszkaniowej przyjąć zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się konieczność uwzględnienia w ramach kompleksów zabudowy garaży lub miejsc do parkowania w łącznej liczbie co najmniej odpowiadającej liczbie mieszkań;
obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony dróg krajowych i wojewódzkich.
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych oraz możliwość rozbudowy obiektów istniejących.

1.2. MN - mieszkalnictwo niskie - o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się podział nowowydzielanych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² 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 jednego garażu lub miejsca do parkowania na każdej działce;
- 6) w przypadku braku zapisu dla zabudowy mieszkaniowej w ustaleniach szczegółowych przyjęć:
 - 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 50m², 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) urzędzeń sportowych,
 - e) urzędzeń infrastruktury technicznej,
 - f) urzędzeń 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.

1.3. ML - mieszkalnictwo letniskowe - o ustaleniach:

- 1) ~~dopuszcza się podział na działki letniskowe o szerokości minimalnej 20m, o powierzchni nie mniejszej niż 1500m² 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 20m²,
- 5) ~~dopuszcza się zabudowanie do 15% powierzchni działki;~~
- 6) zakazuje się lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym, z wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym,
- 7) w przypadku braku zapisu dla zabudowy mieszkaniowej w ustaleniach szczegółowych przyjęć:
 - 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 30m², 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.

1.4. MR – mieszkalnictwo rolnicze – o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się podział na nowowydzielane działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 2000m² 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) w przypadku braku zapisu dla zabudowy mieszkaniowej w ustaleniach szczegółowych przyjąć:
 - 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 5.000m² 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 nasadzania zieleni;
- ~~10) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu;~~
- 11) obowiązuje nasadzanie zieleni izolacyjnej od strony dróg;
- 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) w przypadku braku ustaleń dla zabudowy w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się budynki o wysokości do 3 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, z wyłączeniem obiektów sakralnych;
- 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 zamianę funkcji o charakterze usług publicznych w granicach podstawowego przeznaczenia terenu,
- 6) dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) terenów zieleni i urządzeń sportu,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń 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) w przypadku braku ustaleń dla zabudowy w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się budynki o wysokości do 2 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze;
- 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) urządzeń komunikacyjnych - parkingi, zatoki, przystanki,
 - d) urządzeń 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) nienaruszenia 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 pkt.3.

2.4. US – usługi sportowe z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod urządzenia sportowe – o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie budynków i obiektów sportowych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) wprowadza się obowiązek tworzenia zieleni izolacyjnej i krajobrazowej rozdzielającej tereny o odmiennych funkcjach użytkowych;
- 3) wprowadza się obowiązek wydzielenia miejsc parkingowych zabezpieczających potrzeby obiektu;
- 4) dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a) usług komercyjnych (UC),
 - b) terenów zieleni publicznej (ZP, ZI),
 - c) urządzeń komunikacyjnych - parkingi, zatoki, przystanki oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 4 można lokalizować pod warunkiem:
 - a) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - b) zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego z wyjątkiem zieleni publicznej łącznie nie zajmowały więcej niż 20% danego obszaru US,
 - c) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla wiodącej funkcji terenu;
- 6) w odniesieniu do obszarów objętych ochroną konserwatorską obowiązują odrębne zasady - jak w § 4;
- 7) dla terenów, na których występują stanowiska archeologiczne - wyznaczone na rysunku planu oraz w ich sąsiedztwie - obowiązują warunki zawarte w § 4 pkt. 3.

2.5. 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 m² w granicach terenu o minimalnej szerokości działki 40 m.,
 - b) dopuszcza się budynki pensjonatowe o powierzchni użytkowej 300-400 m²,
 - c) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu działki:
 - placu sportowo-rekreacyjnego,
 - obiektów i urządzeń 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 50 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) teren przeznaczony do lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych - wewnątrzowych stacji transformatorowych;
- 2) dopuszcza się przebieg linii energetycznych wysokiego i średniego napięcia jedynie zgodnie z rysunkami planu,
- 3) 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,
- 4) 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,
- 5) dopuszcza się budowę linii energetycznych średniego i niskiego napięcia w postaci napowietrznej lub kablowej,

3.2. EG – urządzenia gazownictwa o ustaleniach:

teren przeznaczony pod lokację stacji redukcji gazu;
zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji nie związanej z gazownictwem w odległości mniejszej niż 1m od osi gazociągów średniego i niskiego ciśnienia

3.3. W – wody otwarte – o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się odtwarzanie urządzeń retencyjnych, nie wskazanych na rysunkach planu, o wysokości spiętrzenia do 2 metrów;
- 2) użytkowanie jezior Firlej i Kunów zgodnie z ich funkcją ochronną użytków ekologicznych.

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 – zieleń 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 w strefie ochrony siedliskowej lasu.

4.4. ZP – zieleń parkowa – o ustaleniach:

- 1) w przypadku braku zapisu dla terenu zieleni parkowej w ustaleniach szczegółowych przyjąć:
 - a) dopuszcza się przeprowadzanie ciągów pieszych i rowerowych oraz przystosowywanie terenu do funkcji wypoczynkowej z dopuszczeniem funkcji zabudowy pensjonatowej;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie parterowych budynków usługowych, związanych ze sportem i wypoczynkiem, o jednostkowej powierzchni zabudowy do 30m²;
 - c) zakazuje się przeznaczania na cele wymienione w lit. a) i b) więcej niż łącznie 10% powierzchni terenu;
 - d) w przypadku parku objętego ochroną konserwatorską lub obszaru w bezpośrednim jego sąsiedztwie - obowiązują odrębne zasady jak w § 4.

4.5. ZI – zieleń izolacyjna – o ustaleniach:

- 1) nakazuje się nasadzenia zieleni izolacyjnej przed lub jednocześnie z podjęciem budowy sąsiadujących obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska, w szczególności komunikacyjnych, przemysłowych, składowych oraz związanych z gospodarką wodno-ściekową i gospodarką odpadami;
- 2) dopuszcza się przeprowadzanie ciągów pieszych;
- 3) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków.

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 zapleczy administracyjno-technicznych lub socjalnych dla przedsiębiorstw, usług komercyjnych, szkół przyzakładowych i ośrodków doskonalenia zawodowego,
- c) 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. RLU – tereny urzędzeń obsługi leśnictwa – o ustaleniach:

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

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 rozbudowę i modernizację istniejących siedlisk (według warunków jak dla terenów MR);
 - 3) 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);
 - 4) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych w obszarze istniejącego siedliska;
 - 5) dopuszcza się również w granicach istniejącego siedliska realizację drugiego domu mieszkalnego dla członków rodziny w celu polepszenia warunków mieszkaniowych, jednak bez wydzielenia działki;
 - 6) dopuszcza się wyznaczanie i utwardzanie dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej;
 - 7) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze;
 - 8) dopuszcza się zalesianie, zadrzewianie lub zakrzewianie użytków rolnych określonych rysunkiem planu oraz V-VI klasy bonitacyjnej na pozostałym terenie gminy;
 - 9) dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) terenów zieleni, punktów widokowych i urzędzeń ciągów spacerowych, zapewniających dostęp do zespołów zieleni wzdłuż istniejących cieków wodnych,
 - b) urzędzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, jak zatoki, parkingi i przystanki;
 - 10) obiekty lub urządzenia o których mowa w pkt. 1-8 można lokalizować pod warunkiem:
 - a) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - b) nienaruszania ustaleń obowiązujących dla wiodącej funkcji terenu,
 - 11) punkty 1 - 4 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 urzędzeń 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 - umożliwiającą 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 przyjąć 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 - 90m z zastrzeżeniem możliwości zmniejszenia tej odległości przy zachowaniu procedur zgodnie z pkt. 5),
 - b) domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji - 110m,

- c) szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony - 250m,
- 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 GDDKIA Oddział 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) uwzględnić rozwiązania zapewniające drożność powiązań ekologicznych i ograniczające zagrożenia dla zwierząt dziko żyjących,
 - b) 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 i 7;
- 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 art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 1985 Nr 14, poz. 60 z późn. zm.);
- 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 minimalna linii zabudowy wynosi 6m liczona od krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi;

7.5. KX – ciągi pieszo-rowerowe – o ustaleniach dla parametrów technicznych:

- a) szerokość jezdni 3 - 5 metrów;
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 6 - 8 metrów;
- c) dostępność nieograniczona.

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 50 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.	Kościół Parafialny p.w. Przemienienia Pańskiego	Firlej	920

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:

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

Num.	Nazwa obiektu	Miejscowość
10241	Układ urbanistyczny Firleja	Firlej
10242	Dzwonnica w zespole kościelnym	Firlej
10242	Ogrodzenie kościoła	Firlej
10242	Brama wejściowa w zespole kościelnym	Firlej
10243	Urząd Gminy, ob. Biblioteka	Firlej
10244	Dom, Cmentarna 3	Firlej
10246	Cmentarz parafialny	Firlej

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 rozbiórki 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:

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

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 ustalenia warunków realizacji.

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 zróżnicowanie stanu środowiska wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, efektów egzystencji i działalności człowieka oraz potrzebę właściwej jego ochrony i kształtowania obszar administracyjny gminy Firlej podzielono na cztery strefy funkcjonalno-przestrzenne. Obszar jezior Firlej - Kunów znajduje się w obszarze dwóch stref przedstawionych w tabeli:

Nr strefy	Nazwa strefy
2.	Równina morenowa Antonina i Łukowca.
3.	Zalesiona równina sandrowa z jeziorami Firlej i Kunów.

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.

§ 6

Ochrona środowiska przyrodniczego

I. Obszary i obiekty chronione prawnie i planistycznie.

Na obszarze jezior Firlej - Kunów 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) projektowane pomniki przyrody ożywionej,
- c) tereny istniejących użytków ekologicznych,
- d) obszary lasów ochronnych,
- e) Obszary Wysokiej Ochrony wód podziemnych (OWO)
- f) strefy ochronne ujęć wód podziemnych,
- g) strefy ochrony warunków siedliskowych lasu,
- h) 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 zwartości 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. Użytki ekologiczne jezior Kunów i Firlej

Na terenach użytków ekologicznych obowiązują następujące zakazy i ograniczenia:

- 1) zakaz uprawiania żeglugi przez jednostki pływające o napędzie spalinowym,

- 2) zakaz ruchu pojazdów mechanicznych o napędzie spalinowym poza drogami publicznymi i wyznaczonymi drogami dojazdu do obiektów gospodarczych, turystycznych i parkingów,
- 3) zakaz używania sygnałów dźwiękowych,
- 4) zakaz biwakowania (rozbijania namiotów) poza wyznaczonymi polami namiotowymi,
- 5) zakaz wprowadzania psów bez smyczy i kagańca poza ogrodzonymi i zamkniętymi posesjami,
- 6) zakaz wpuszczania psów do wody w jeziorach,
- 7) zakaz palenia ognisk poza miejscami do tego wyznaczonymi i oznakowanymi,
- 8) zakaz ścinania, łamania drzew, krzewów i gałęzi bez uzyskania zgody odpowiednich władz,
- 9) zakaz rozkopywania gruntu i pozyskiwania kopalin,
- 10) zakaz wykonywania lotów cywilnych statków powietrznych na wysokości mniejszej od 2000 metrów nad poziomem terenu z wyjątkiem lotów patrolowych i interwencyjnych Zarządu Lasów Państwowych, Państwowej Straży Pożarnej i Policji,
- 11) zakaz palenia i zakopywania śmieci i odpadów,
- 12) zakaz połowu ryb przy użyciu agregatów prądotwórczych.

3. W stosunku do obiektów proponowanych do objęcia ochroną jako pomnik przyrody, 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.

4. 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 najsłabszych 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. Obszary Wysokiej 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.

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

3. 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

- 1) 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 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 22342	Firlej (Rynek) - Kamionka	Z

- 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
- 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 wglębnych 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 zakładowa.

Zadaniem tej kanalizacji jest odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków bytowo-gospodarczych pochodzących z zakładów produkcji rolnej, pojedynczych obiektów usługowych oraz niewielkich osiedli mieszkaniowych (do 20m³/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 całego obszaru opracowania.

5. Gospodarka odpadami stałymi:

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

Dopuszcza się lokalizowanie na obszarze opracowania 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.

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 15 kV w wykonaniu napowietrznym lub siecią kablową.

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

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.

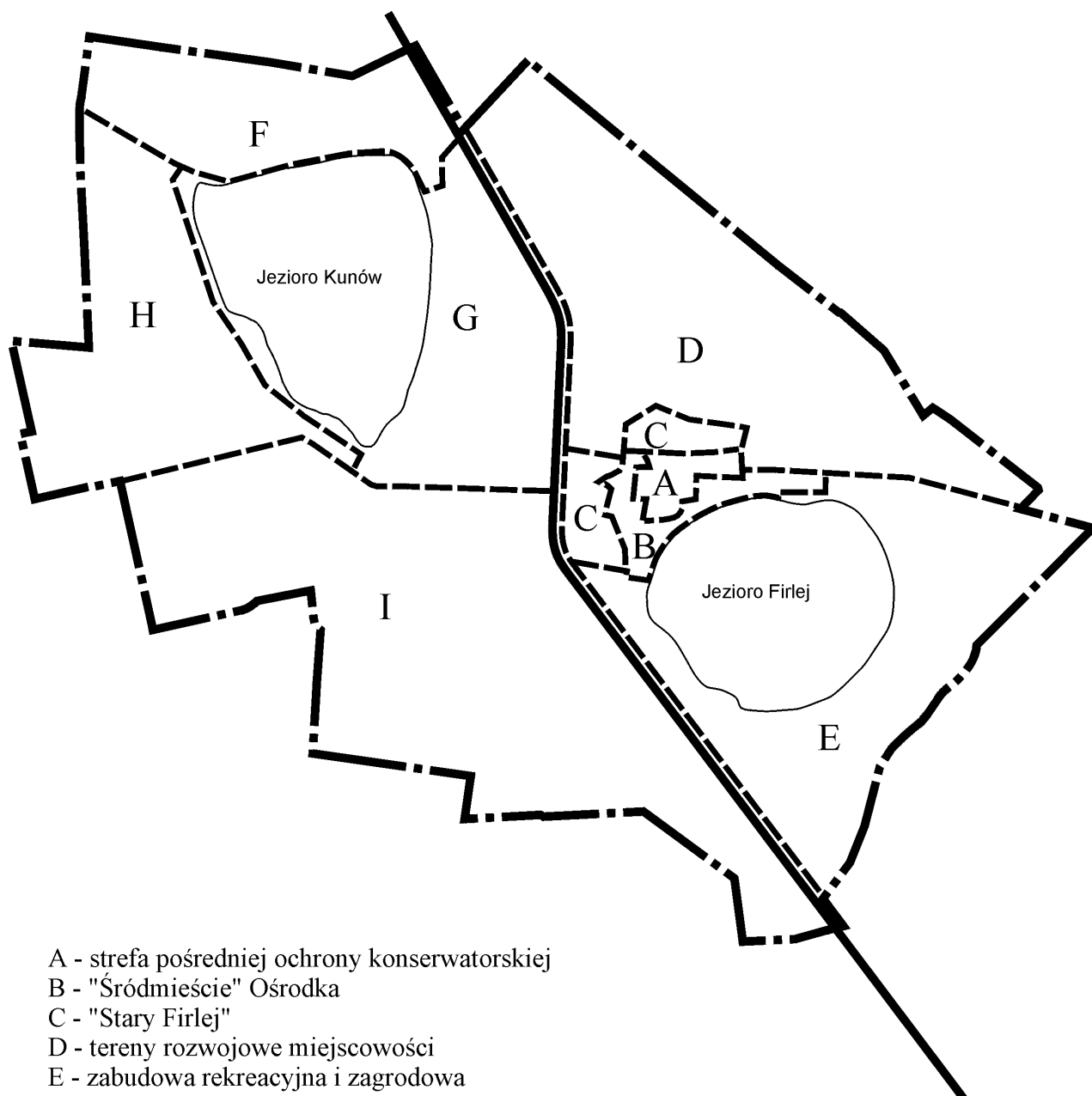
§ 9

Ustalenia szczegółowe

1. Opracowanie obejmuje drogę szybkiego ruchu na trasie Białystok - Lublin, dzielącą obszar na dwie części: wschodnią - otoczenie jeziora Firlej i zachodnią - tereny położone nad jeziorem Kunów. Określa się podział obszaru na jednostki przestrzenne wg. załączonego schematu z określeniem dla nich ustaleń szczegółowych.

Firlej	A - strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej, B – „Śródmieście” Firleja, C – „Stary Firlej”, D – tereny rozwojowe miejscowości, E – tereny rekreacyjne nad jeziorem Firlej,
Kunów	F - zabudowa rekreacyjna i zagrodowa, G – strefa ekspozycji jeziora Kunów, H – zabudowa jednorodzinna i letniskowa, I – zabudowa mieszkaniowa i kompleksy leśne.

SCHEMAT PODZIAŁU OBSZARU JEZIOR FIRLEJ - KUNÓW NA JEDNOSTKI PRZESTRZENNE



- A - strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej
- B - "Śródmieście" Ośrodka
- C - "Stary Firlej"
- D - tereny rozwojowe miejscowości
- E - zabudowa rekreacyjna i zagrodowa
- G - strefa ekspozycji jeziora Kunów
- H - zabudowa jednorodzinna i letniskowa
- I - zabudowa mieszkaniowa i kompleksy leśne

2. Generalne zasady kompozycji przestrzennej obszaru.
 - 2.1. Ochrona starej substancji miejscowości Firlej.
 - 2.2. Rozwój miejscowości w kierunku północnym, z ograniczeniem tendencji zmierzających do połączenia Firleja z Serockiem.
 - 2.3. Zamrożenie zabudowy nad jeziorem Firlej z zaleceniem modernizacji obiektów kubaturowych i doprowadzenia infrastruktury technicznej.
 - 2.4. Wyznaczenie zabudowy letniskowej nad jeziorem Kunów z założeniem pełnego uzbrojenia, z pozostawieniem niezabudowanego brzegu wschodniego jeziora.
 - 2.5. Preferowana zabudowa wolnostojąca o wysokości nie przekraczającej 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe).

3. Zasady ochrony konserwatorskiej i planistycznej jednostek przestrzennych.

3.1. **Jednostka A – strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej**

Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej obejmuje układ urbanistyczny Firleja datowany na 2 połowę XVI w.

W strefie tej należy przestrzegać nadrzędności wartości kulturowych. Działania inwestycyjne winny mieć na celu rewitalizację i uzupełnienie zabudowy. W strefie tej wszelkie prace projektowe i realizacyjne wymagają uzyskania opinii i wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ustala się:

- przywrócenie lokacyjnego zamysłu urbanistycznego rynku przez przynajmniej częściowe zagospodarowanie układu bez zieleni, dopuszcza się ewentualne pozostawienie zieleni niskiej z wybranymi cenniejszymi okazami drzew i wyeksponowanie pomnika Józefa Piłsudskiego. Postuluje się opracowanie projektu rewaloryzacji;
- zachowanie sieci ulicznej wokół rynku z prostopadłym układem działek i równoleżnikowym przebiegiem ulic;
- dopuszcza się utwardzenie istniejących przejść pieszych wzdłuż granic działek kwartałów w południowej i wschodniej części historycznego układu Firleja. Szczególnej uwagi i staranności wymaga wytrasowanie dojazdów od strony południowego kwartału, gdzie należy zachować zmienną szerokość ulicy z osobnym opracowaniem zejścia na plażę "rybacką" jeziora;
- należy zachować istniejące szerokości ulic i linie zabudowy;
- zakaz tworzenia nowych ulic;
- zachowanie istniejącego charakteru zabudowy, tj. gabarytu obiektów, charakteru pokryć dachowych, użycie tradycyjnych materiałów budowlanych;
- postuluje się przystosowanie do charakteru starej zabudowy dysharmonizujących z otoczeniem obiektów handlowych usytuowanych we wschodniej i zachodniej pierzei rynku;
- wszelkie remonty, wymiana substancji i ewentualna zabudowa plombowa może być realizowana wyłącznie w porozumieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- obszar objęty strefą wzmożonej obserwacji archeologicznej - prace ziemne wymagają uzgodnień przedinwestycyjnych z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3.2. **Jednostka B – „Śródmieście” Firleja**

Śródmieście obejmuje tereny przylegające do zabudowy przyrynkowej od strony zachodniej, południowej i wschodniej, z włączeniem cmentarza i strefy nadbrzeżnej jeziora Firlej. Obszar częściowo objęty ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ustala się:

- ochronę zespołu rzymsko-katolickiego kościoła parafialnego p.w. Przemienienia Pańskiego. Obiekt w granicach murów wpisany do rejestru zabytków (poz. A/920). Ogrodzenie, brama i dzwonnica w ewidencji SOZ. Obiekt wraz z drzewostanem objęty ochroną konserwatorską. Wszelkie działania projektowo-realizacyjne wymagają uzgodnień z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- zachowanie historycznej siatki ulic;
- projektowane ulice wpisane w istniejącą sieć, z wyłączeniem ingerencji w obszar strefy ochrony ekspozycji;
- realizacja zabudowy we frontowych częściach działek, w nawiązaniu do gabarytów i formy zabudowy tradycyjnej, w oparciu o wytyczne i warunki konserwatorskie;

- w strefie ochrony ekspozycji wysokość zabudowy 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe. Forma i funkcja zabudowy wymaga opiniowania przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- obszar położony w strefie wzmożonej obserwacji archeologicznej, prace ziemne wymagają uzgodnień przedinwestycyjnych z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3.3. Jednostka C – „Stary Firlej”

„Stary Firlej” - strefa ochrony planistycznej obejmuje obszar północnej i zachodniej części miejscowości, w większości zabudowanej.

Ustala się:

- kształtowanie sieci dróg w nawiązaniu do historycznej siatki ulic z dominującym układem ulic równoleżnikowych,
- zabudowa obszaru wolnostojąca, maksymalna wysokość 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy o nachylonych połaciach,
- wszelkie zamierzenia inwestycyjne projektowane w obszarze obserwacji archeologicznej wymagają uzyskania warunków i wytycznych Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3.4. Jednostka D – tereny rozwojowe miejscowości

Obejmuje tereny położone pomiędzy drogami do Łukówca i Serocka, na północ od historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego Firleja. Tereny te stanowią dla miejscowości główne zasoby mieszkaniowe i usługowe oraz infrastruktury towarzyszącej.

Ustala się:

- zabudowa obszaru wolnostojąca, maksymalna wysokość 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, dachy o nachylonych połaciach;
- w granicach jednostki dopuszcza się lokalizację funkcji działalności produkcyjnej, składowania, magazynowania itp.

3.5. Jednostka E – tereny rekreacyjne nad jeziorem Firlej

Tereny zabudowy rekreacyjnej nad jeziorem Firlej położone na południe i wschód od zbiornika wodnego, w zwartym kompleksie leśnym.

Ustala się:

- nowa zabudowa w obrębie istniejącego zainwestowania, w nawiązaniu do otoczenia;
- zakaz poszerzania strefy zabudowy letniskowej oraz wprowadzania nowej zabudowy w kompleksy leśne;
- miejsce obsługi podróżnych przy drodze Białystok – Lublin (UC);

3.6. Jednostki F – zabudowa rekreacyjna i zagrodowa, G – strefa ekspozycji jeziora Kunów, H – zabudowa jednorodzinna i letniskowa, I – zabudowa mieszkaniowa i kompleksy leśne

Obejmują obszary poza ochroną konserwatorską i planistyczną, położone nad jeziorem Kunów, na zachód od drogi Białystok – Lublin. W południowej części obszaru zwarte kompleksy leśne.

Ustala się:

- dominująca funkcja obszaru - zabudowa jednorodzinna i letniskowa, tereny rekreacyjne;
- w zabudowie zagrodowej dopuszcza się agroturystykę oraz sukcesywne przekształcanie w zabudowę letniskową;
- możliwość realizacji zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- szczególnej uwagi wymaga zagospodarowania terenu stanowiącego ekspozycję krajobrazową z trasy komunikacyjnej Białystok – Lublin;
- zabudowa wolnostojąca, architektura zharmonizowana z otoczeniem;
- w jednostkach G i I, przy drodze Białystok – Lublin lokalizacja miejsc obsługi podróżnych (UC);
- wszelkie zamierzenia inwestycyjne projektowane w obszarze obserwacji archeologicznej wymagają uzyskania warunków i wytycznych Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek planistycznych.

Jednostka A – Firlej - strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia p. 2, 3.1.

Symbol i numer terenu	Przeznaczenie terenu		Ustalenia realizacyjne
	stan istniejący	projekt	
A-1 ZP,UP	Zieleń - skwer o wysokiej i krzewiastej zieleni (dawniej rynek), pomnik Józefa Piłsudskiego.	Rynek – centrum urbanistyczne układu historycznego. Funkcja placu rynkowego, zachowanie i wyeksponowanie pomnika.	Likwidacja zieleni, dopuszcza się pozostawienie cenniejszych okazów drzew lub krzewów. Postuluje się opracowanie kompleksowego projektu rewaloryzacji w uzgodnieniu z WKZ. Przeznaczenie obiektu pod usługi może być kontynuowane tylko pod warunkiem wykorzystywania obiektu przez straż pożarną, w przeciwnym przypadku obiekt należy przeznaczyć do rozbiórki.
A-2 MN,UC	Teren zabudowy przyrynkowej, ustawionej w zwarty ciąg o wyrównanej kalenicy, kącie nachylenia połaci i gabarycie 1 kondygnacji. Funkcja zabudowy mieszkalna i usługowa. Wielkokubaturowy dom handlowy we wschodniej pierzei rynku wymagający przeprojektowania.	Teren zabudowy mieszkalnej i usługowej. Zachowanie zabytkowego charakteru zabudowy w istniejących i projektowanych budynkach.	Wysokość zabudowy 1 kondygnacja. Dachy naczółkowe lub dwuspadowe (możliwość użytkowego wykorzystania poddasza), w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy o charakterze zabytkowym. Ustawienie budynków szczytowe. Zachowanie historycznej linii zabudowy. Wymóg stosowania materiałów tradycyjnych (np. gładkich tynków, pokrycie dachu blachą arkuszową ocynkowaną). Zakaz używania sidingu, tynków "barankowych" i kolorowych pokryć blachą falistą. Korekta elewacji i bryły dysharmonizującego z otoczeniem domu handlowego.
A-3 MN,UC,UP	Teren zabudowy przyrynkowej o gabarycie 1 kondygnacji. Funkcja zabudowy mieszkalna i usługowa. Budynek dawnej Gminy z 1914 r.	Teren zabudowy mieszkalnej i usługowej. Zachowanie zabytkowego charakteru zabudowy w istniejących i projektowanych budynkach.	Wysokość zabudowy 1 kondygnacja. Dachy naczółkowe lub dwuspadowe (możliwość użytkowego wykorzystania poddasza), w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy o charakterze zabytkowym. Adaptacja budynku dawnej gminy - administracja, usługi. Ustawienie budynków szczytowe. Zachowanie historycznej linii zabudowy. Wymóg stosowania materiałów tradycyjnych (np. gładkich tynków, pokrycie dachu blachą arkuszową ocynkowaną). Zakaz używania sidingu, tynków "barankowych" i kolorowych pokryć blachą falistą.

A-4 MN,UC	Teren zabudowy przyrynkowej, o gabarycie 1 kondygnacji. Funkcja zabudowy mieszkalna i usługowa. Wielkokubaturowy dom handlowy w zachodniej pierzei rynku wymagający przeprojektowania.	Teren zabudowy mieszkalnej i usługowej. Zachowanie zabytkowego charakteru zabudowy w istniejących i projektowanych budynkach.	Wysokość zabudowy 1 kondygnacja. Dachy naczółkowe lub dwuspadowe (możliwość użytkowego wykorzystania poddasza), w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy o charakterze zabytkowym. Ustawienie budynków szczytowe. Zachowanie historycznej linii zabudowy. Wymóg stosowania materiałów tradycyjnych (np. gładkich tynków, pokrycie dachu blachą arkuszową ocynkowaną). Zakaz używania sidingu, tynków "barankowych" i kolorowych pokryć blachą falistą. Korekta elewacji i bryły dysharmonizującego z otoczeniem domu handlowego.
A-5 MN,UC	Teren zabudowy przyrynkowej o gabarycie 1 kondygnacji. Funkcja zabudowy mieszkalna i usługowa.	Teren zabudowy mieszkalnej i usługowej. Zachowanie zabytkowego charakteru zabudowy w istniejących i projektowanych budynkach.	Wysokość zabudowy 1 kondygnacja. Dachy naczółkowe lub dwuspadowe (możliwość użytkowego wykorzystania poddasza), w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy o charakterze zabytkowym. Ustawienie budynków szczytowe. Zachowanie historycznej linii zabudowy. Wymóg stosowania materiałów tradycyjnych (np. gładkich tynków, pokrycie dachu blachą arkuszową ocynkowaną). Zakaz używania sidingu, tynków "barankowych" i kolorowych pokryć blachą falistą.
A-6 MN,UC	Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, ustawionej w zwarty ciąg o wyrównanej kalenicy, kącie nachylenia połączy i gabarycie 1 kondygnacji. Funkcja zabudowy mieszkalna i usługowa.	Teren zabudowy mieszkalnej i usługowej. Zachowanie zabytkowego charakteru zabudowy w istniejących i projektowanych budynkach.	Wysokość zabudowy 1 kondygnacja. Dachy naczółkowe lub dwuspadowe (możliwość użytkowego wykorzystania poddasza), w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy o charakterze zabytkowym. Ustawienie budynków szczytowe. Zachowanie historycznej linii zabudowy. Wymóg stosowania materiałów tradycyjnych (np. gładkich tynków, pokrycie dachu blachą arkuszową ocynkowaną). Zakaz używania sidingu, tynków "barankowych" i kolorowych pokryć blachą falistą.

Jednostka B – Firlej – Śródmieście Firleja - obowiązują ustalenia p. 2, 3.2.

Symbol i numer terenu	Przeznaczenie terenu		Ustalenia realizacyjne
	stan istniejący	projekt	
B-1 MN,UC B-2 MN,UC B-3 MN,UC	Teren zabudowy jednorodzinnej i usługowej.	Teren zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.	Maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje. Rewitalizacja zabudowy i realizacja nowych budynków w nawiązaniu do charakteru miejscowości. Zaleca się lokowanie budynków mieszkalnych we frontowych częściach działek.
B-4 UP	Zespół rzymsko-katolickiego kościoła parafialnego p.w. Przemienienia Pańskiego. Obiekt kościoła wpisany do rejestru zabytków (poz. A/920). Ogrodzenie, brama i dzwonnica - w ewidencji SOZ.	Usługi kultury - zespół sakralny do zachowania.	Zachowanie i ochrona istniejącego zespołu kościoła w otoczeniu drzewostanu. Wszelkie prace projektowo-realizacyjne w obrębie kwartału wymagają uzgodnienia z LWKZ.
B-5 MN,UC,UP	Teren zabudowy usługowej i jednorodzinnej, użytki rolne.	Teren usług skoncentrowanych (administracja, usługi zdrowia, oświaty, handlu), zabudowa mieszkalna.	Maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje, w nawiązaniu do charakteru miejscowości. Zaleca się lokowanie budynków usługowych i mieszkalnych we frontowych częściach działek.
B-6 MN,UC B-7 MN,UC B-8 MN,UC B-9 MN,UC	Teren zabudowy jednorodzinnej i usługowej.	Teren zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.	Maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje, w nawiązaniu do charakteru miejscowości. Zaleca się lokowanie budynków mieszkalnych we frontowych częściach działek.
B-10 MN,UC B-11 MN,UC B-12 MN,UC	Teren zabudowy jednorodzinnej w strefie nadbrzeżnej.	Teren zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.	Zachowanie charakteru miejscowości w istniejących i projektowanych budynkach. Wysokość zabudowy 1 kondygnacja, dachy naczółkowe lub dwuspadowe (możliwość użytkowego wykorzystania poddasza). Zaleca się lokowanie budynków mieszkalnych we frontowych częściach działek. Zachowanie dotychczasowej szerokości działek i sieci drożnej. Zakaz wprowadzania nowych ulic.
B-13 ZC	Teren cmentarza parafialnego z XIX w. Cmentarz wpisany do ewidencji SOZ.	Teren cmentarza zamkniętego, zabytkowego.	Utrzymanie i ochrona istniejącego cmentarza.

Jednostka C – "Stary Firlej" - obowiązują ustalenia p. 2, 3.3.

Symbol i numer terenu	Przeznaczenie terenu		Ustalenia realizacyjne
	stan istniejący	projekt	
C-1 MN,UC C-2 MN,UC C-3 MN,UC,UP C-4 MN,UC C-5 MN,UC C-6 MN,UC C-7 MN,UC	Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, uprawy polowe i ogrodnicze.	Teren zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, usługi na wydzielonych działkach.	Adaptacja istniejącego zainwestowania, stopniowa modernizacja, porządkowanie i realizacja nowej zabudowy. Maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje, w nawiązaniu do charakteru miejscowości. Zaleca się lokowanie budynków mieszkalnych i usługowych we frontowych częściach działek. Dopuszcza się wykorzystanie istniejących obiektów na cele usług turystycznych i gastronomicznych.

Jednostka D – Firlej - tereny rozwojowe miejscowości - obowiązują ustalenia p. 2, 3.4.

Symbol i numer terenu	Przeznaczenie terenu		Ustalenia realizacyjne
	stan istniejący	projekt	
D-1 RP	Uprawy polowe	Teren upraw polowych.	Adaptacja bez prawa zabudowy.
D-2 EG	Uprawy polowe	Tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz.	Realizacja stacji redukcji gazu.
D-3 P	Zakład produkcji materiałów budowlanych.	Teren usług, składów, przemysłu.	Adaptacja stanu istniejącego.
D-4 MN,UC D-5 MN,UC D-6 MN,UC D-7 MN,UC D-8 MN,UC D-9 MN,UC D-10 MN,UC D-11 MN,UC D-12 MN,UC D-13 MN,UC D-14 MN,UC D-15 MN,UC,MW D-16 MN,UC D-17 MN,UC D-18 MN,UC D-19 MN,UC D-20 MN,UC	Teren zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej i usługowej, uprawy polowe i ogrodnicze.	Tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, usługi na wydzielonych działkach.	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza. Możliwość realizacji budynków mieszkalnych na działce zabudowanej, o ile warunki techniczne na to pozwolą. Dopuszcza się realizację usług na wydzielonych działkach lub jako funkcja uzupełniająca w zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej. Maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się wykorzystanie istniejących zagród na cele agroturystyczne.
D-21 ZP,UP,ZI	Usługi kultury - kaplica, zieleń.	Teren usług w zieleni.	Adaptacja stanu istniejącego.
D-22 ZC	Teren cmentarza czynnego.	Teren cmentarza czynnego.	Adaptacja stanu istniejącego. Obowiązuje strefa sanitarna - 50m.

Jednostka E – Firlej - tereny rekreacyjne nad jeziorem Firlej – obowiązują ustalenia p. 2, 3.5.

Symbol i numer terenu	Przeznaczenie terenu		Ustalenia realizacyjne
	stan istniejący	Projekt	
E-1 W,RZ,RL	Jeziro Firlej – użycie ekologiczny.	Jeziro Firlej, zieleń parkowa.	Adaptacja stanu istniejącego. W części północnej - korekta linii brzegowej w celu odizolowania cmentarza od wód jeziora, urządzenie na tym terenie ogólnodostępnej zieleni wypoczynkowej.
E-2 UT	Tereny zabudowy letniskowej, ośrodki wypoczynkowe i sportów wodnych.	Teren zabudowy rekreacyjnej i usługi towarzyszące.	Adaptacja stanu istniejącego. Likwidacja zainwestowania obiektami nietrwałymi. Obowiązuje udostępnienie pasa przybrzeżnego - docelowo 100 m. Nowe realizacje w nawiązaniu do istniejącej zabudowy trwałej.
E-3 ML,US	Zabudowa letniskowa.	Teren zabudowy letniskowej, usługi sportowe.	Obszar wyłączony z opracowania - obowiązuje uchwała Nr XI/65/99 Rady Gminy Firlej z dnia 30.09.1999 r. (Dz. Urz. W. L. Nr 57 poz. 1401 z dnia 04.11.1999 r.)
E-4 RP	Uprawy polowe.	Teren upraw polowych.	Adaptacja stanu istniejącego bez prawa zabudowy.
E-6 UP	Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy.	Usługi oświaty.	Adaptacja stanu istniejącego.
E-5 ML,UT E-8 UT	Tereny zabudowy letniskowej, ośrodki wypoczynkowe i sportów wodnych.	Teren zabudowy rekreacyjnej i usługi towarzyszące.	Adaptacja stanu istniejącego. Likwidacja zainwestowania obiektami nietrwałymi. Obowiązuje udostępnienie pasa przybrzeżnego - docelowo 100 m. Nowe realizacje w nawiązaniu do istniejącej zabudowy trwałej. Na terenie E-5 ML obowiązują ustalenia uchwały Nr XVIII/126/96 Rady Gminy w Firleju z dnia 19.11.1996 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. nr 3 poz. 30 z dnia 24.02.1997 r.)
E-7 RL E-9 RL	Teren leśny.	Teren leśny.	Adaptacja stanu istniejącego bez prawa zabudowy.
E-10 UC	Zajazd – usługi turystyczne.	Miejsce Obsługi Podróżnych, usługi turystyki.	Adaptacja stanu istniejącego.

E-11 MN,UC	Teren zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej, uprawy polowe i ogrodnicze.	Teren zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem usług, usługi na wydzielonych działkach.	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza. Możliwość realizacji budynków mieszkalnych na działce zabudowanej, o ile warunki techniczne na to pozwolą. Dopuszcza się realizację usług na wydzielonych działkach lub jako funkcja uzupełniająca w zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej. Maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje. Dopuszcza się wykorzystanie istniejących zagród na cele agroturystyczne.
E-12 RZ	Teren użytków zielonych.	Teren użytków zielonych.	Adaptacja stanu istniejącego bez prawa zabudowy.

Jednostka F – Kunów – zabudowa rekreacyjna i zagrodowa – obowiązują ustalenia p. 2, 3.6.

Symbol i numer terenu	Przeznaczenie terenu		Ustalenia realizacyjne
	stan istniejący	projekt	
F-1 ML, MR	Teren zabudowy zagrodowej i sezonowej, uprawy polowe i ogrodnicze.	Teren zabudowy letniskowej i zagrodowej.	Możliwość przekształcenia istniejącego zainwestowania dla potrzeb mieszkalnictwa całorocznego lub zabudowy letniskowej. Nowe realizacje w nawiązaniu do wiejskiego charakteru zabudowy miejscowości Kunów.
F-2 MN, ML F-4 MN, ML F-5 MN, ML	Teren zabudowy zagrodowej i sezonowej, uprawy polowe i ogrodnicze.	Teren zabudowy letniskowej, jednorodzinnej i zagrodowej, agroturystyka.	Możliwość przekształcenia istniejącej zabudowy na cele mieszkalnictwa całorocznego lub sezonowego. Nowe realizacje w nawiązaniu do wiejskiego charakteru zabudowy miejscowości Kunów. Dopuszcza się realizację obiektów dla potrzeb sprzętu wodnego. Nieprzekraczalna linia zabudowy min. 60 m do linii brzegowej jeziora Kunów.
F-3 ML,MR F-6 ML,MR	Teren zabudowy zagrodowej i sezonowej, uprawy polowe i ogrodnicze.	Teren zabudowy letniskowej, jednorodzinnej i zagrodowej, agroturystyka, usługi.	Możliwość przekształcenia istniejącej zabudowy na cele mieszkalnictwa całorocznego, zabudowy letniskowej, usług. Nowe realizacje w nawiązaniu do wiejskiego charakteru zabudowy miejscowości Kunów. Nieprzekraczalna linia zabudowy min. 60 m od linii brzegowej jeziora Kunów.
F-7 RP,RZ	Teren upraw polowych i użytków zielonych.	Teren upraw polowych i użytków zielonych.	Adaptacja stanu istniejącego bez prawa zabudowy.

Jednostka G – Kunów – strefa ekspozycji jeziora Kunów – obowiązują ustalenia p. 2, 3.6.

Symbol i numer terenu	Przeznaczenie terenu		Ustalenia realizacyjne
	stan istniejący	projekt	
G-1 W,RP,RZ,RL	Jezioro Kunów - użytek ekologiczny, teren trwałych użytków zielonych, niewielki kompleks leśny oraz teren pól uprawnych od wschodu jeziora.	Jezioro Kunów - użytek ekologiczny, teren trwałych użytków zielonych, niewielki kompleks leśny oraz teren pól uprawnych od wschodu jeziora.	Adaptacja stanu istniejącego. Teren pól uprawnych bez prawa zabudowy, zachowanie panoramy widokowej na jezioro.
G-2 KS	Usługi komunikacji - stacja paliw.	Miejsce Obsługi Podróżnych.	Adaptacja stanu istniejącego, obiekt związany z obsługą podróżnych.
G-3 MN,ML,UP G-4 MN, ML	Zabudowa jednorodzinna i letniskowa, uprawy polowe i ogrodnicze.	Zabudowa jednorodzinna i letniskowa, usługi.	Adaptacja stanu istniejącego. Nowe realizacje w nawiązaniu do zabudowy istniejącej. Dopuszcza się realizację usług na wydzielonych działkach lub jako funkcja uzupełniająca w zabudowie mieszkaniowej. Maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe.

Jednostka H - Kunów - zabudowa jednorodzinna i letniskowa - obowiązują ustalenia p. 2, 3.6.

Symbol i numer terenu	Przeznaczenie terenu		Ustalenia realizacyjne
	stan istniejący	projekt	
H-1 RP	Teren pól uprawnych.	Teren pól uprawnych.	Adaptacja stanu istniejącego bez prawa zabudowy.
H-2 ML H-3 MN,ML	Teren zabudowy zagrodowej i sezonowej, uprawy polowe i ogrodnicze.	Teren zabudowy mieszkaniowej i letniskowej, usługi.	Możliwość przekształcenia istniejącego zainwestowania dla potrzeb mieszkalnictwa całorocznego, zabudowy letniskowej lub usług. Nowe realizacje w nawiązaniu do wiejskiego charakteru zabudowy miejscowości Kunów. Nieprzekraczalna linia zabudowy - min. 60 m. od linii brzegowej jeziora Kunów. Dopuszcza się realizację usług na wydzielonych działkach lub jako funkcja uzupełniająca w zabudowie mieszkaniowej.
H-4 MN, ML H-5 ML	Zabudowa jednorodzinna, letniskowa, usługi, uprawy polowe i ogrodnicze, zadrzewienia.	Teren zabudowy mieszkaniowej i letniskowej, usługi.	Możliwość przekształcenia istniejącego zainwestowania dla potrzeb mieszkalnictwa całorocznego, zabudowy letniskowej lub usług oraz prowadzenia agroturystyki. Tereny lasów - do zachowania. Na terenach 3 MN, ML i 4 MN, ML obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy - min. 60 m. od linii brzegowej jeziora Kunów. Dopuszcza się realizację usług na wydzielonych działkach lub jako funkcja uzupełniająca w zabudowie mieszkaniowej.
H-6 RL, RP	Uprawy polowe proponowane do zalesienia, lasy i zadrzewienia.	Wprowadzenie zalesień.	Tereny lasów i dolesień bez prawa zabudowy.
H-7 RL, ML H-8 RL, ML	Lasy i zadrzewienia, zabudowa sezonowa.	Lasy i zadrzewienia, zabudowa sezonowa.	Adaptacja stanu istniejącego. Tereny leśne bez prawa zabudowy.
H-9 MN, ML H-10 MN, ML	Zabudowa zagrodowa, jednorodzinna, letniskowa, usługi, uprawy polowe i ogrodnicze, lasy i zadrzewienia.	Teren zabudowy mieszkaniowej i letniskowej, usługi, zabudowa zagrodowa.	Możliwość przekształcenia istniejącego zainwestowania dla potrzeb mieszkalnictwa całorocznego, zabudowy letniskowej lub usług oraz prowadzenia agroturystyki. Tereny lasów - do zachowania, bez prawa zabudowy. Dopuszcza się realizację usług na wydzielonych działkach lub jako funkcja uzupełniająca w zabudowie mieszkaniowej.

Jednostka I – Kunów - zabudowa mieszkaniowa i kompleksy leśne - obowiązują ustalenia p. 2, 3.6.

Symbol i numer terenu	Przeznaczenie terenu		Ustalenia realizacyjne
	stan istniejący	projekt	
I-1 ML, RLU	Tereny rekreacyjne, lasy, zadrzewienia.	Teren zabudowy letniskowej i leśniczówka.	Realizacja zabudowy - wysokość 1 kondygnacja.
I-2 MN, ML	Zabudowa jednorodzinna, usługi, uprawy polowe i ogrodnicze.	Zabudowa jednorodzinna, usługi, zabudowa letniskowa.	Adaptacja istniejącej zabudowy. Stopniowa modernizacja, porządkowanie i realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i letniskowej w nawiązaniu do zabudowy istniejącej. Maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się realizację usług na wydzielonych działkach lub jako funkcja uzupełniająca w zabudowie mieszkaniowej.
I-3 UC	Zajazd - usługi turystyczne.	Miejsce Obsługi Podróżnych, usługi turystyki.	Adaptacja stanu istniejącego.
I-4 RL,RZ	Lasy i trwałe użytki zielone.	Lasy i trwałe użytki zielone.	Adaptacja stanu istniejącego - bez prawa zabudowy.

5. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami RL/UT - usługi turystyczne w terenach leśnych:
- 1) Dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej na zasadach określonych w planie urządzenia lasu z utrzymaniem istniejącej funkcji usług turystycznych o następujących zasadach zagospodarowania i zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację:
 - letniskowego mieszkalnictwa indywidualnego i zbiorowego,
 - usług handlu i gastronomii,
 - usług kultury i rozrywki,
 - usług administracji,
 - funkcji obsługi rekreacji, m.in. informacji turystycznej, urzędzeń sportu i wypoczynku, wypożyczalni sprzętu,
 - innych specjalistycznych usług o profilach: rehabilitacja, szkoleniowo-konferencyjnych,
 - urzędzeń obsługi komunikacji (parkingi, drogi dojazdowe), oraz urzędzeń infrastruktury technicznej;
 - b) dopuszcza się modernizację ośrodka polegającą na podniesieniu standardu zagospodarowania i warunków wypoczynku przez:
 - rozbiórkę obiektów budowlanych w złym stanie technicznym oraz kolidujących z zagospodarowaniem ośrodka,
 - modernizację bazy wypoczynkowej w granicach zainwestowania,
 - restrukturyzację zagospodarowania poprzez przekształcenia zabudowy oraz lokalizację nowych obiektów,
 - lokalizację obiektów oraz urzędzeń obsługi rekreacji wydłużających okres użytkowania ośrodka
 - c) dopuszcza się budynki o zbiorowej funkcji noclegowej, spełniające ustalenia i wymogi architektoniczne jak dla zabudowy pensjonatowej;
 - d) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m² w granicach terenu o minimalnej szerokości działki 40m.,
 - e) dopuszcza się budynki pensjonatowe o powierzchni użytkowej 300-400 m², lecz nie więcej niż 20% powierzchni działki,
 - f) 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,
 - g) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy pensjonatowej:
 - wysokość do 2 kondygnacji, z których druga stanowi poddasze użytkowe,
 - posadowienie parteru do 0,6 metra powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - wysokość kalenicy do 9 metrów,
 - dach o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem 35-45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
 - pokrycie dachu materiałami posiadającymi atest.
 - h) dopuszcza się trwałe budynki kempingowe, spełniające wymogi architektoniczne ustalone dla zabudowy letniskowej ML, lecz nie więcej niż 15% powierzchni wydzielonego konturu zespołu letniskowego;
 - i) dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym i ozdobnym;
 - 2) Ustala się dla każdego obiektu jednorodzinnego letniskowego i pensjonatowego, strefę rekreacyjno-wypoczynkową o powierzchni odpowiadającej wielkości gruntów oddanych umownie w posiadanie zależne wraz z terenami własnymi przeznaczonymi na działalność inną niż rolnicza lub leśna.
6. Dla pozostałych terenów przeznaczonych pod poszczególne funkcje według oznaczeń na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 3 niniejszej uchwały.

§ 10

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.

§ 11

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.

§ 12

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 obszaru Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Jezior Firlej-Kunów.

§ 13

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 15

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. 3100

UCHWAŁA NR XXV/126/13 RADY GMINY FIRLEJ

z dnia 17 kwietnia 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej - Kunów

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/28/11 Rady Gminy Firlej z dnia 1 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej - Kunów, 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 XXXIX/260/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 8 sierpnia 2002 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej - Kunów, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 111, poz. 2494 z dnia 19 września 2002 r. w części dotyczącej zapisów uchwały dla obszaru określonego w uchwale Nr XXXIX/260/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 8 sierpnia 2002 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej - Kunów z wyłączeniem obszarów:

- 1) objętych uchwałą Nr IV/22/07 Rady Gminy Firlej z dnia 7 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej - Kunów;
- 2) objętych uchwałą Nr **XXV/125/13** Rady Gminy Firlej z dnia 17 kwietnia 2013 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej - Kunów.

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 XXXIX/260/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 8 sierpnia 2002 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej - Kunów wprowadza się następujące zmiany:

1. § 3 ust. 1 pkt. 1.2 ppkt. 4 otrzymuje brzmienie:

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

2. po § 3 ust. 1 pkt. 1.2 ppkt. 4 dodaje się § 3 ust. 1 pkt. 1.2 ppkt. 4a :

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

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

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

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

„dopuszcza się podział na działki letniskowe o minimalnej szerokości frontu działki 18 m oraz o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m² w granicach terenu ML;”.

6. § 3 ust. 1 pkt. 1.3 ppkt. 5 otrzymuje brzmienie:

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

7. § 3 ust. 1 pkt. 1.3 ppkt. 8 otrzymuje brzmienie:

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

8. § 3 ust. 1 pkt. 1.4 ppkt. 5 otrzymuje brzmienie:

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

9. § 3 ust. 1 pkt. 1.4 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 - 20° - 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 12metrową minimalną odległość obiektów kubaturowych od osi alei drzew położonej wzdłuż ciągu komunikacyjnego.”.

17. § 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.	Firlej	Firlej	lubartowski	Kościół Parafialny p.w. Przemienienia Pańskiego A920

- 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:				
Lp.	Miejscowość	Gmina	Powiat	Obiekt
1.	Firlej	Firlej	lubartowski	Cmentarz parafialny
2.	Firlej	Firlej	lubartowski	Ogrodzenie w zespole kościoła parafialnego pw. Przemienienia Pańskiego
3.	Firlej	Firlej	lubartowski	Dzwonnica w zespole kościoła parafialnego pw. Przemienienia Pańskiego
Wykaz kart ewidencyjnych zabytków ruchomych: krzyży , figur i kapliczek:				
Lp.	Miejscowość	Gmina	Powiat	Obiekt
1.	Firlej	Firlej	lubartowski	Krzyż przydrożny 1768 r., obok kościoła

- 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.”.

18. 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 obszaru jezior Firlej-Kunów przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/260/02 Rady Gminy Firlej z dnia 08 sierpnia 2002r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 111, poz. 2494 z dnia 19 września 2002r., 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/126/13 Rady Gminy
Firlejz dnia 17 kwietnia 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej-Kunów

**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 obszaru jezior Firlej - Kunów nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 2 do Uchwały nr XXV/126/13 Rady Gminy
Firlejz dnia 17 kwietnia 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej-Kunów

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej - Kunów 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.