

Uchwała Nr IV/21/07
Rady Gminy Firlej z dnia 07 lutego 2007 r.
w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Firlej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz uchwał:
Nr XXXIII/212/06 Rady Gminy Firlej z dnia 31 marca 2006r.,
Nr XXXV/218/06 Rady Gminy Firlej z dnia 28 kwietnia 2006r.,
po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany planu, wymienionej w §1 niniejszej uchwały z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, przyjętymi uchwałą Nr IV/20/07 z dnia 07 lutego 2007 r. Rada Gminy uchwała co następuje:

§ 1

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, w granicach określonych:

- 1) na Załącznikach Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały, w obrębie Wólka Rozwadowska,
- 2) na Załączniku Nr 3 do niniejszej uchwały, w obrębie Wola Skromowska.

§ 2

Zmiana planu wymieniona w §1, obejmuje zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/257/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 18 czerwca 2002r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 86 poz. 1841 z dnia 9 sierpnia 2002r.)

§ 3

1. Zmianę planu stanowią:

- 1) Ustalenia będące treścią niniejszej uchwały;
 - 2) Rysunki stanowiące Załączniki Nr 1 i Nr 2, opracowane w skali 1:2000 oraz rysunek w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.
2. Rysunek i ustalenia zmiany planu stanowią integralną całość.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowi załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 4

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, uchwalony uchwałą Nr XXXVIII/25/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 18 czerwca 2002r. (ogłoszony w Dz. U. Woj. lub. Nr 86 poz. 1841 z dnia 9 sierpnia 2002r.);
- 2) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć rysunek wraz z ustaleniami, o których mowa w §3 ust.1 niniejszej uchwały;
- 3) **teren planistycznym** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, o określonym, ustaleniami niniejszej uchwały, przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 4) **przeznaczeniu wielofunkcyjnym** – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, przedzielonych przecinkami, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych;
- 7) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na usługi handlu, gastronomii, turystyczne, różne profile usług bytowych i rzemiosła nieuciążliwego, usługi finansowe, projektowe, geodezyjne, doradcze i inne formy działalności gospodarczej z wyłączeniem działalności związanej z eksploatacją surowców mineralnych;
- 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów użyteczności publicznej, obejmujące usługi oświaty i wychowania, kultury, zdrowia, opieki społecznej, kształcenia, rehabilitacji niepełnosprawnych i upośledzonych, sportu i rekreacji, administracji samorządowej, organizacji i stowarzyszeń, obronności, porządku i bezpieczeństwa, ubezpieczeń, łączności oraz inne oczywiste cele publiczne określone w ustawach ;
- 9) **usługach turystycznych** – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów obsługi wypoczynku i turystyki – moteli, hoteli, pensjonatów, ośrodków wypoczynkowych, pól namiotowych, zespołów zabudowy campingowej i agroturystycznej;
- 10) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę, zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (krajowej (KDE), wojewódzkiej, powiatowej lub gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
- 11) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć drogę ogólnodostępną, nie zaliczoną do dróg publicznych, oznaczoną w planie symbolem KDL, przeznaczoną dla celów komunikacji samochodowej i ewentualnie pieszej;
- 12) **ciągu pieszym** – należy przez to rozumieć drogę przeznaczoną wyłącznie dla ruchu pieszego;
- 13) **poziomie terenu** – należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;
- 14) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki o tej samej funkcji, gabarytach, sytuowane ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, wysokości mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu lub najwyższego punktu dachu, o ile nie jest uściślona inaczej w ustaleniach szczegółowych;
- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku lub budowli od krawędzi jezdni drogi obsługującej teren, na którym jest planowane ich usytuowanie lub od określonych w ustaleniach szczegółowych zmiany planu, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu;
- 17) **linii rozgraniczającej teren** – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 18) **granicy strefy funkcjonalnej – orientacyjnej** – należy przez to rozumieć zalecany podział terenu planistycznego na strefy funkcjonalne, do uściślenia w projektach budowlanych;
- 19) **strefie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzenią;
- 20) **adaptacji** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, w zakresie nie naruszającym ustaleń zmiany planu;
- 21) **wskaźniku** powierzchni terenu biologicznie czynnej – jest to stosunek procentowy gruntu rodzimego, nieutwardzonego i niezabudowanego, przeznaczonego na zieleń oraz wodę powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni trawiastej tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki o podłożu zapewniającym im naturalną roślinność, do całkowitej powierzchni terenu planistycznego;
- 22) **wskaźniku** powierzchni zabudowy – jest to stosunek procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczególnego) budynków, które mogą być lokalizowane w granicach terenu planistycznego, do jego powierzchni. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo;

- 23) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 24) **przepisach ustawy bez podania nazwy** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami).

§ 5

1. Ustala się minimalną odległość sytuowania budynków na terenach mieszkalnictwa niskiego (MN) i rolniczego (MR), ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych, od granicy sąsiedniej działki budowlanej – 1,5 m.
Warunek ten, dotyczy zabudowy realizowanej:
 - 1) na istniejących działkach o szerokości mniejszej od ustalonej w planie dla terenów mieszkalnictwa (MN i MR);
 - 2) na działkach zabudowanych w przypadku, gdy jej lokalizacja, ze względu na istniejące zainwestowanie, jest możliwa jedynie na wyżej określonych warunkach.
2. Dopuszcza się sytuowanie ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki:
 - 1) budynków mieszkalnych – w przypadkach wymienionych w ust. 1, pkt 1 i 2, w formie zbliżnionej z zabudową mieszkaniową na sąsiedniej działce;
 - 2) budynków gospodarczych, garaży, usług komercyjnych:
 - a) w przypadkach wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2,
 - b) na działkach wydzielonych zgodnie z dotychczas obowiązującymi miejscowymi planami szczegółowymi w powiązaniu z zabudową zrealizowaną w oparciu o ich ustalenia.
3. Zabudowa na warunkach określonych w ust. 1 i 2 może być realizowana z zastrzeżeniem ustaleń planu (w szczególności z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego) oraz przepisów odrębnych m.in. dotyczących ochrony interesów osób trzecich – obowiązuje uzyskanie zgody sąsiada na zbliżenie do granicy działki, na etapie uzyskania pozwolenia na budowę.

§ 6

1. Ustala się następujące warunki realizacji zabudowy przy drodze krajowej nr 19, oznaczonej w planie symbolem KDE – w klasie technicznej „S”:
 - 1) Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o trwałym charakterze w pasie terenu o szerokości 30 m, po zachodniej stronie drogi, przeznaczonym pod dobudowę drugiej jezdni wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
 - 2) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczące sytuowania obiektów budowlanych:
 - a) w terenie zabudowy – 20 m od wschodniej krawędzi istniejącej jezdni,
– 35 m od zachodniej krawędzi istniejącej jezdni,
 - b) poza terenem zabudowy – 40 m od wschodniej krawędzi istniejącej jezdni,
– 55 m od zachodniej krawędzi istniejącej jezdni
 - 3) Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż określone w planie minimalne linie zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1 i 2 i zachowaniem warunków:
 - a) nowoprojektowane obiekty będą zlokalizowane w zwartej zabudowie, jako uzupełnienie lub odtworzenie zabudowy na działkach zainwestowanych,
 - b) zastosowania w obiektach wznoszonych w zasięgu uciążliwości wyżej wymienionej drogi środków technicznych, zmniejszających te uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych.

§ 7

Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące formy dachów planowanej zabudowy na terenach mieszkalnictwa niskiego (MN) i rolniczego (MR), w przypadku braku w ustaleniach szczegółowych warunków dotyczących kształtowania dachów na wyżej wymienionych terenach:

- 1) Pokrycie budynków mieszkalnych:
 - a) dachami dwuspadowymi lub czterospadowymi, o nachyleniu połaci 20°- 45°; nie dotyczy to budynków zlokalizowanych w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, dla których obowiązuje nachylenie połaci symetryczne 30°- 45°,

- b) doświetlenie poddaszy lukarnami lub oknami połaciowymi,
 - c) dopuszcza się dachy wielopołaciowe lub w przypadku sytuowania budynku przy granicy działki - jednospadowe;
- 2) Pokrycie budynków gospodarczych, garażowych lub dopuszczonych budynków usługowych:
- a) dachami dwuspadowymi lub czterospadowymi, o maksymalnym nachyleniu połaci 30°;
 - b) w przypadku sytuowania zabudowy przy granicy lub w zbliżeniu do granicy sąsiedniej działki, dopuszcza się dachy jednospadowe.

§ 8

1. Wprowadza się zmianę planu, polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczanego w planie na uprawy polowe, oznaczonego symbolem RP – terenu planistycznego oznaczonego symbolem 1KS,UT, przedstawionego na Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, w skali 1:2000, położonego w obrębie Wólka Rozwadowska.

2. Przeznaczenie terenu pod różne funkcje i zasady zagospodarowania.

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
- a) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji,
 - b) usługi turystyczne - obiekty obsługi wypoczynku, turystyki i agroturystyki,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
- a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, związanej z funkcją podstawową,
 - b) usługi komercyjne - handlu, gastronomii, rzemiosła i kultury,
 - c) usługi sportu i rekreacji,
 - d) mieszkalnictwo indywidualne i zbiorowe (hotel, motel, pensjonat)
 - e) zabudowa gospodarcza,
 - f) zbiorniki wodne,
 - g) zieleń urządzona,
 - h) mini ZOO.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu planistycznego w strefach:

- 1) A – Strefie obsługi podróżnych, w której mogą być zlokalizowane:
- a) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji,
 - b) obiekty i urządzenia usług komercyjnych: turystycznych, gastronomii, handlu i rzemiosła (karczma, zajazd, towarzyszące obiekty dla obsługi turystyki kołowej i podróżnych – wiaty w miejscach wypoczynku, translokowane obiekty tradycyjnej architektury itp.),
 - c) budynki o zbiorowej funkcji noclegowej oraz zespół domów gościnnych dla turystów indywidualnych;
- 2) B – Strefie ekologicznej, w której mogą być zlokalizowane:
- a) obiekty i urządzenia rekreacji : zbiornik wodny, amfiteatr, promenada spacerowa itp.,
 - b) obiekty i urządzenia sportu: ściana wspinaczkowa itp.;
- 3) C – Strefie agroturystyki, w której mogą być zlokalizowane:
- a) budynek mieszkalny (dom zarządcy), obiekty gospodarcze i urządzenia związane z funkcjonowaniem gospodarstwa agroturystycznego oraz sportowo-rekreacyjne (hippiki itp.),
 - b) zespół domów gościnnych dla turystyki pobytowej;
- 4) Poza wymienionymi obiektami i urządzeniami w strefach A, B, C, ustala się:
- a) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem terenu planistycznego (np. przydomowej oczyszczalni ścieków),
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych – trasa rowerowa, place zabaw, mini ZOO itp.),
 - c) budowę parkingów w strefie A i C, w ilości zbilansowanej do programu funkcjonalnego stref,
 - d) urządzeń zieleni wysokiej i średniej – izolacyjnej i ozdobnej; dopuszcza się budowę oczek wodnych, stawów, stanowiących element aranżacji terenów zielonych;
- 5) Budowa obiektów na terenie planistycznym 1KS,UT, jako zespołu drewnianej architektury regionalnej – obiektów translokowanych lub nowych, w formie i detalu nawiązującym do zabudowy tradycyjnej;

- 6) Dopuszcza się adaptację obiektów budownictwa regionalnego do nowych funkcji w zakresie określonym w ust. 2,
- 7) Urządzenie otoczenia w formie dostosowanej do rustykalnego charakteru zabudowy i walorów krajobrazu – nawierzchnie ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, ogrodzenia, mała architektura – wiaty, bramy wjazdowe, altany, oświetlenie, wyklucza się ogrodzenie z prefabrykatów betonowych;
- 8) Maksymalna ochrona zieleni leśnej istniejącej w granicach terenu planistycznego;
- 9) W granicach strefy ochrony archeologicznej, określonych na Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, obejmującej wyznaczone w oparciu o Archeologiczne Zdjęcie Polski stanowiska archeologiczne, obowiązuje następująca zasada:
wszelkie zamierzenia inwestycyjne na ww. 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 zgłoszone do Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich, na etapie ustaleń warunków realizacji;
- 10) Na pozostałym terenie, poza strefą ochrony archeologicznej, wymienionej w pkt. 9, w razie ujawnienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie że jest zabytkiem, osoby prowadzące roboty budowlane lub ziemne są zobowiązane wstrzymać prace budowlane lub inne mogące uszkodzić odkryty przedmiot. Należy zabezpieczyć przedmiot oraz teren znaleziska i niezwłocznie zawiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków lub wójta gminy;
- 11) Obowiązują warunki rozporządzenia Wojewody Lubelskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Sytuowanie zabudowy:
 - a) w zespołach funkcjonalnych w nawiązaniu do konfiguracji terenu,
 - b) usytuowanie karczmy w strefie A – kalenicowe do drogi ekspresowej, oznaczonej symbolem KDE;
- 2) Linia zabudowy:
 - a) od krawędzi istniejącej jezdnii drogi ekspresowej, oznaczonej symbolem KDE – nieprzekraczalna:
 - zabudowy usługowej i gospodarczej – zgodnie z Załącznikiem Nr 1 – minimum 55 m,
 - zabudowy z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi – 105 m,
 - b) od krawędzi istniejącej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem KDL – nieprzekraczalna:
 - zabudowy usługowej i gospodarczej 6 m i 10 m, zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.
- 3) Maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej i gospodarczej 8,0 m; dopuszcza się zabudowę do II kondygnacji nadziemnych, z warunkiem, że druga kondygnacja będzie zrealizowana w poddaszu użytkowym, powyższe ustalenie nie dotyczy adaptowanych na funkcje usługowe obiektów budownictwa ludowego – np. wiatraka, młyna itp.
 - b) mieszkalnej:
 - mieszkalnictwa zbiorowego – 10,0 m; dopuszcza się zabudowę do II kondygnacji nadziemnych z warunkiem, że druga kondygnacja będzie zrealizowana w poddaszu użytkowym,
 - mieszkalnictwa indywidualnego – 8,0 m; dopuszcza się zabudowę I kondygnacyjną oraz II kondygnacyjną (druga kondygnacja w poddaszu użytkowym);
- 4) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20% powierzchni terenu;
- 5) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni terenu;
- 6) Pokrycie budynków:
 - a) usługowych – dachami dwuspadowymi lub czterospadowymi (naczółkowymi, łamanymi itp.);
 - dopuszcza się inne formy dachów na obiektach adaptowanych i małej architektury,
 - nachylenie połaci dachowych symetryczne pod kątem 30°-50°,
 - doświetlenie poddasza lukarnami lub tzw. „wolimi oczami”,
 - b) gospodarczych – dachami dwuspadowymi lub czterospadowymi (naczółkowymi) o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°-45°,
 - dopuszcza się lukarny,

- c) mieszkalnych – dachami dwuspadowymi lub czterospadowymi, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 45°-50°,
 - doświetlenie poddasza lukarnami lub tzw. „wolimi oczami”,
 - dopuszcza się zadaszenie ganków jako element konstrukcji dachowej,
 - d) pokrycie dachów zabudowy na terenie planistycznym gontem lub strzechą,
 - dopuszcza się pokrycie zabudowy pokryciem niepalnym – np. blachą, dachówką ceramiczną itp.;
- 7) Minimalna ilość miejsc parkingowych:
- a) 1 miejsce na 1 pokój gościnny oraz
 - b) 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.
- 5. Zaopatrzenie w wodę** – z wodociągu grupowego; w etapie dopuszcza się z indywidualnego ujęcia wody.

6. Odprowadzenie ścieków:

- a) do przydomowej oczyszczalni ścieków z zachowaniem warunków:
 - zrzut wód z projektowanej oczyszczalni ścieków powinien być zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - budowa ww. inwestycji powinna być poprzedzona badaniami hydrologiczno-geologicznymi,
- b) wariantowo – do szczelnego zbiornika bezodpływowego.

7. Gromadzenie odpadów – w szczelnych pojemnikach w punkcie zbierania odpadów, docelowo wywóz na składowisko odpadów.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną - na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

9. Obsługa komunikacyjna

- 1) W etapie:
 - drogami nie będącymi drogami publicznymi, oznaczonymi na Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, symbolem KDL, włączonymi do drogi krajowej nr 19 Kock – Lubartów – Lublin, klasy GP (główna ruchu przyspieszonego) - przez istniejące zjazdy;
- 2) Docelowa obsługa komunikacyjna – po budowie i dostosowaniu drogi krajowej do parametrów drogi ekspresowej klasy „S”:
 - drogami , oznaczonymi na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, symbolem KDL i drogą serwisową, włączoną do drogi ekspresowej w projektowanym węźle drogowym.

§ 9

1. Wprowadza się zmianę, polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na dolesienia, oznaczonego symbolem RP, RL – **terenu planistycznego oznaczonego symbolem 2UT,UC, przedstawionego na załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały, w skali 1:2000, położonego w obrębie Wólka Rozwadowska.**

2. Przeznaczenie terenu pod różne funkcje i różne zasady zagospodarowania

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - na usługi turystyczne (obiekty obsługi wypoczynku i turystyki – motel, hotel) i usługi komercyjne (handlu, rzemiosła i inne nie kolidujące z funkcją usług turystycznych);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne – dla właścicieli lub zarządców obiektów usługowych,
 - b) obiekty i urządzenia sportowo- rekreacyjne,
 - c) obiekty i urządzenia obsługi, naprawy i remontu pojazdów mechanicznych i środków transportu,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, związanej z obsługą funkcji podstawowych,
 - e) zieleń wysoka i średnia o charakterze izolacyjnym i ozdobnym;

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu planistycznego

- 1) Zabudowa terenu zespołem wolnostojących obiektów usługowych i mieszkalnych lub obiektami wielofunkcyjnymi;

- 2) Sytuowanie zabudowy mieszkaniowej w maksymalnym oddaleniu od drogi krajowej, oznaczonej symbolem KDE, w strefie przyległej do drogi oznaczonej symbolem KDL;
- 3) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych związanych z obsługą funkcji podstawowych;
- 4) Zagospodarowanie terenu wzdłuż drogi ekspresowej oraz między strefami funkcjonalnymi: usługową i mieszkalną, zielenią średnią i wysoką o funkcjach izolacyjnych;
- 5) Obowiązują warunki rozporządzenia Wojewody Lubelskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”;
- 6) Obowiązują następujące zakazy:
 - a) stosowanie prefabrykatów betonowych przy budowie ewentualnego ogrodzenia,
 - b) zakaz wprowadzania obcych gatunków roślin.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Sytuowanie zabudowy:
 - a) głównego obiektu w zespole usługowym - kalenicowe (równoległe) do drogi krajowej ekspresowej, oznaczonej symbolem KDE ,
 - b) dopuszcza się sytuowanie szczytowe i kalenicowe do drogi krajowej ekspresowej pozostałych obiektów;
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi istniejącej jezdni drogi:
 - a) krajowej ekspresowej, oznaczonej symbolem KDE
 - budynków usługowych i gospodarczych – 55 m,
 - budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi – 105 m,
 - b) lokalnej, oznaczonej symbolem KDL
 - budynków usługowych i gospodarczych - 10 m,
 - budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi – w nawiązaniu do zabudowy na sąsiednich działkach – zgodnie z załącznikiem Nr 2;
- 3) Maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej, usługowo-mieszkalnej – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym,
 - b) gospodarczej, garażowej – jedna kondygnacja nadziemna, dopuszcza się drugą kondygnację w poddaszu użytkowym;
- 4) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20% powierzchni terenu;
- 5) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni terenu;
- 6) Pokrycie budynków dachami o symetrycznym nachyleniu połaci
 - a) budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego - pod kątem 35°-45°,
 - b) budynku usługowego, gospodarczego - pod kątem do 40°;
- 7) Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce na 1 pokój gościnny
 - b) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny
 - c) 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej w obiektach usługowych.

5. Zaopatrzenie w wodę – z wodociągu grupowego; w etapie dopuszcza się z indywidualnego ujęcia wody.

6. Odprowadzenie ścieków:

- a) do przydomowej oczyszczalni ścieków z zachowaniem warunków:
 - zrzut wód z projektowanej oczyszczalni ścieków powinien być zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - budowa ww. inwestycji powinna być poprzedzona badaniami hydrologiczno-geologicznymi,
- b) wariantowo – do szczelnego zbiornika bezodpływowego.

7. Gromadzenie odpadów – w szczelnych pojemnikach, docelowo wywóz na składowisko odpadów.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

9. Obsługa komunikacyjna

- a) w etapie – drogą, oznaczoną na Załączniku Nr 2, symbolem KDL, włączoną do drogi krajowej nr 19, klasy GP, poprzez istniejący zjazd,
- b) docelowo – drogą oznaczoną symbolem KDL oraz serwisową, towarzyszącą drodze ekspresowej, oznaczonej symbolem KDE, włączoną w węźle do ww. drogi.

§ 10

1. Wprowadza się zmianę, polegającą na powiększeniu terenu przeznaczanego w planie na usługi publiczne, oznaczonego symbolem UP, o teren przeznaczony na uprawy polowe, oznaczony symbolem RP.

Teren planistyczny objęty zmianą, położony w obrębie Wola Skromowska, otrzymuje oznaczenie symbolem 3UP, na Załączniku Nr 3, w skali 1:1000 do niniejszej uchwały.

2. Przeznaczenie terenu pod różne funkcje i różne zasady zagospodarowania

- 1) Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne (oświaty);
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) wewnętrzna obsługa komunikacyjna (ciągi piesze, place i parkingi),
 - d) funkcja mieszkalna związana z użytkowaniem podstawowym o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 20 % powierzchni użytkowej szkoły.

Zasady użytkowania obiektów i zagospodarowania terenu planistycznego w strefach:

- 1) Strefa A – zabudowy szkoły
 - a) etapowa budowa szkoły z salą gimnastyczną:
 - I etap - rozbiórka drewnianego budynku istniejącej szkoły oraz zabudowy gospodarczej,
 - II etap - rozbiórka murowanego budynku szkoły, warunkująca realizację sali gimnastycznej,
 - b) demontaż istniejącego zbiornika bezodpływowego,
 - c) urządzenie dojazdów z placami nawrotowymi i manewrowymi, parkingów, ciągów –
 - d) pieszych o nawierzchni utwardzonej (kostka brukowa),
 - e) urządzenie zieleni średniej i wysokiej, izolacyjnej i ozdobnej przy granicy z terenami mieszkalnictwa i od strony drogi krajowej nr 19;
- 2) Strefa B – terenowych urządzeń sportowych
 - a) zagospodarowanie terenu na cele sportu i rekreacji, obejmujące budowę:
 - boiska do gier zespołowych (koszykówki, siatkówki, piłki ręcznej),
 - bieżni,
 - b) budowa ciągów pieszych i drogi dojazdowej z placem nawrotowym o nawierzchni utwardzonej,
 - c) budowa zbiornika bezodpływowego,
 - d) urządzenie zieleni średniej i wysokiej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) Sytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym (równolegle) do drogi krajowej nr 19; budynek sali gimnastycznej w układzie szczytowym (prostopadle) do ww. drogi;
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi istniejącej jezdni drogi krajowej nr 19:
 - a) części dydaktycznej szkoły – 70 m,
 - b) części sportowej szkoły – zgodnie z Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) Maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne;
- 4) Pokrycie budynków dachem czterospadowym i dwuspadowym, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 15° – 20°;
- 5) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 15% powierzchni terenu;
- 6) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni terenu;
- 7) Minimalna ilość miejsc parkingowych – 19.

4. Zaopatrzenie w wodę – z wodociągu grupowego.

5. Odprowadzenie ścieków – do szczelnego zbiornika bezodpływowego.

6. Gromadzenie odpadów – w szczelnych pojemnikach, docelowo wywóz na składowisko.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

8. Obsługa komunikacyjna – drogą wewnętrzną, spełniającą wymogi przepisów odrębnych, włączoną do drogi krajowej nr 19 - poprzez istniejący zjazd.

§ 11

W przypadku zbycia nieruchomości w granicach terenów:

- 1) oznaczonych symbolami: 1KS,UT i 2UT,UC – ustala się stawkę 15% opłaty na rzecz gminy, od wzrostu wartości nieruchomości, będącej skutkiem wejścia w życie niniejszej zmiany planu, naliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) oznaczonego symbolem 3UP – ustala się ww. stawkę w wysokości 0%.

§ 12

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą ważność ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/25/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 18 czerwca 2002r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 86 poz. 1841 z dnia 9 sierpnia), w zakresie dotyczącym obszarów określonych na załącznikach Nr 1-3 i określonym przepisami niniejszej uchwały.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się wójtowi gminy.

§ 14

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**Przewodniczący
Rady Gminy**

Uchwała ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 65, poz. 1401 z dnia 13.04.2007 r.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr IV/21/07
Rady Gminy Firlej
z dnia 07 lutego 2007 r.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie 29 listopada 2006r. do 3 stycznia 2007r. i następnie w terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag – do 24 stycznia 2007r. - nie wniesiono uwag.

Przewodniczący
Rady Gminy

Załącznik Nr 5
do uchwały Nr IV/21/07
Rady Gminy Firlej
z dnia 07 lutego 2007 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

LP	Zakres realizacji inwestycji	Okres realizacji inwestycji	Oznaczenie, symbol w planie	Sposób finansowania Inwestycji	uwagi
1	2	3	4	5	6
1.	Etapowa budowa szkoły podstawowej w Woli Skromowskiej wraz z obiektami i urządzeniami sportu i rekreacji oraz obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.	2007-2010	Symbol: 3UP – usługi publiczne.	Środki własne gminy, możliwość uzyskania środków unijnych i innych form dofinansowania.	Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej będą realizowane wyłącznie na terenie szkoły, w oparciu o istniejące przyłącza, po dostosowaniu do nowych warunków obciążeniowych – w uzgodnieniu z dysponentami poszczególnych sieci.
2.	Wodociąg grupowy Łukówiec – Wólka Rozwadowska	2007 - 2009	Symbol: 1KS,UT – obiekty i urządzenia obsługi komunikacji i usługi turystyczne.	Środki własne gminy, możliwość uzyskania środków unijnych i innych form dofinansowania.	W etapie dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody.

Przewodniczący
Rady Gminy