

UCHWAŁA NR IV/22/07  
Rady Gminy Firlej  
z dnia 07 lutego 2007 r.

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej – Kunów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: 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/211/06 Rady Gminy Firlej z dnia 31 marca 2006r.,

Nr XXXV/219/06 Rady Gminy Firlej z dnia 28 kwietnia 2006r.,

Nr XXXVI/228/06 Rady Gminy Firlej z dnia 19 czerwca 2006r.,

po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany planu, wymienionej w §1 niniejszej uchwały z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, z późniejszą zmianą - uchwałą Nr IV/20/07 z dnia 07 lutego 2007 r. Rada Gminy uchwała co następuje:

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej – Kunów, w granicach określonych na Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Zmiana planu wymieniona w §1, obejmuje zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej – Kunów, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/260/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 8 sierpnia 2002r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 111, poz. 2494 z dnia 19 września 2002r.

§ 3

1. Zmianę planu stanowią:

- 1) Ustalenia będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) Rysunek w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 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 2 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 3 do niniejszej uchwały.

#### § 4

Ilekcroć w przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej – Kunów, uchwalony uchwałą Nr XXXIX/260/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 8 sierpnia 2002r.;
- 2) **zmianie planu** - należy przez to rozumieć rysunek wraz z ustaleniami, o których mowa w § 3 ust.1 niniejszej uchwały;
- 3) **terenie 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;
- 10) **drodze publicznej** - należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (krajowej, wojewódzkiej, powiatowej - KDP lub gminnej - KDG), wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
- 11) **drodze wewnętrznej** - należy przez to rozumieć drogę ogólnodostępną nie zaliczoną do dróg publicznych, przeznaczoną dla celów komunikacji samochodowej i ewentualnie pieszej, oznaczoną w planie symbolem KDL;
- 12) **ciągu pieszo-rowerowym** - oznaczonym w zmianie planu symbolem KX, należy przez to rozumieć drogę dojazdową przeznaczoną dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 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) **turystyce kwalifikowanej** - należy przez to rozumieć formę turystyki związanej z aktywnym wypoczynkiem, krajoznawczymi wycieczkami pieszymi i rowerowymi, wędkarstwem, żeglarstwem, kajakarstwem itp.
- 15) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki o tej samej funkcji, gabarytach, sytuowane ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
- 16) **wysokości zabudowy** - wysokości mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, o ile nie jest uściślona inaczej w ustaleniach szczegółowych;
- 17) **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;
- 18) **linii rozgraniczającej teren** - należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 19) **granica strefy funkcjonalnej - orientacyjna** zalecany podział terenu planistycznego na strefy funkcjonalne, do uściślenia w projektach budowlanych;
- 20) **strefie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzenią;
- 21) **adaptacji** - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, w zakresie nie naruszającym ustaleń zmiany planu;
- 22) **wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej** – jest to stosunek procentowy gruntu rodzimego, nieutwardzonego i niezabudowanego, przeznaczonego na zieleni oraz wodę powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni trawiastej tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki o podłożu zapewniającym im naturalną roślinność do całkowitej powierzchni terenu planistycznego;
- 23) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – jest to stosunek procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczególnego) budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego 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;
- 24) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 25) **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, po zachodniej stronie drogi, o szerokości 30 m, 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 objekty 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

1. 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, polegającą na wydzieleniu z terenu, oznaczonego w planie symbolem A3 MN,UC,UP, przeznaczonego na zabudowę mieszkalną i usługową – **terenu planistycznego, oznaczonego na Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały symbolem A7UP.**
2. Przeznaczenie terenu pod różne funkcje i zasady zagospodarowania.
  - 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi publiczne (administracji publicznej, opiekuńczo-wychowawcze),
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem obiektu usługowego, infrastruktura techniczna i komunikacja, zieleń publiczna, usługi komercyjne,
  - 3) Przeznaczenie zamienne - inne usługi publiczne.
3. Zasady użytkowania obiektów i zagospodarowanie terenu planistycznego:
  - 1) Adaptacja budynku urzędu gminy; dopuszcza się adaptację poddasza nowej części budynku urzędu gminy i tzw. dawnego urzędu gminy, objętego ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu, na funkcje użytkowe;
  - 2) Renowacja zieleni w południowej części terenu;
  - 3) Rozbudowa budynku oraz wszelkie prace inwestycyjne prowadzone przy nim i w obrębie terenu planistycznego winny być prowadzone z zachowaniem warunków planu, dotyczących ochrony wartości kulturowych w obrębie strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Firleja i dawnego urzędu gminy z 1914 r.;
  - 4) 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) dawnego budynku urzędu gminy (obecnie przedszkola) – kalenicowo do ulicy Rynek,
    - b) nowej części budynku urzędu gminy – bez zmian,
  - 2) Obowiązująca linia zabudowy od krawędzi jezdni ulicy Rynek, wyznaczona przez istniejącą zabudowę – zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) Maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dawnego budynku urzędu gminy – II kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym,
    - b) nowej części budynku urzędu gminy – IV kondygnacje nadziemne, czwarta w poddaszu użytkowym;
  - 4) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50% powierzchni terenu planistycznego;
  - 5) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni terenu planistycznego;
  - 6) Forma dachu:
    - a) zachowanie formy dachu na starym budynku, z zastrzeżeniem pkt b i d,
    - b) dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami, okna połaciowe wyłącznie w nowej części budynku,
    - c) pokrycie dachu blachą płaską (np. arkuszową, tytanową), ujednoczone dla nowej i starej części budynku;
  - 7) Warunki kształtowania architektonicznego:
    - a) obowiązuje zachowanie zabytkowego charakteru zabudowy istniejącej i projektowanej części budynku,
    - b) obowiązuje zakaz stosowania sidingu, kolorowych pokryć falistych blachą lub bitumicznych, tynków „fakturowych”;
  - 8) Minimalna ilość miejsc parkingowych – 4.
5. Zaopatrzenie w media:
  - 1) gospodarka wodno-ściekowa - systemem zbiorowym;
  - 2) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnego źródła ciepła;
  - 3) gromadzenie odpadów - w szczelnych pojemnikach, docelowo wywóz na składowisko;
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną - na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
6. Obsługa komunikacyjna - z ul. Rynek, stanowiącej drogę lokalną, oznaczoną w planie symbolem KDL.

## § 9

1. Wprowadza się zmianę, polegającą na wydzieleniu z terenu, oznaczonego w planie symbolem A3 MN,UC,UP, przeznaczonego na zabudowę mieszkalną i usługową – **terenu planistycznego, oznaczonego na Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały symbolem A8MN,UC.**
2. Przeznaczenie terenu pod różne funkcje i zasady zagospodarowania.
  - 1) Przeznaczenie podstawowe - mieszkalnictwo niskie i usług komercyjnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne - mieszkalnictwo letniskowe, usługi publiczne, zieleń publiczna, urządzenia sportowe, infrastruktury technicznej i komunikacji - na warunkach planu.

3. Zasady użytkowania obiektów i zagospodarowanie terenu planistycznego:

- 1) Adaptacja zabudowy mieszkalno-usługowej w kwartale przyrynkowym, objętym strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej;
- 2) Dopuszcza się odbudowę lub rozbudowę istniejących budynków oraz lokalizację budynków gospodarczych lub usługowych z zastrzeżeniem ustaleń zmiany planu;
- 3) Wszelkie prace inwestycyjne prowadzone przy obiektach wymienionych w ust. 1 i 2 oraz w obrębie terenu planistycznego, winny być prowadzone z zachowaniem warunków planu, dotyczących ochrony wartości kulturowych w obrębie pośredniej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Firleja;
- 4) Obowiązują warunki rozporządzenia wojewody lubelskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- 1) Sytuowanie zabudowy mieszkalnej lub usługowej, w przypadku jej odtworzenia – szczytowe – w nawiązaniu do układu budynków w pierzei;
- 2) Obowiązująca linia zabudowy od krawędzi jezdni ulic, oznaczonych w planie symbolami KDP i KDL – określona na Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) Maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym;
- 4) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki;
- 6) Pokrycie budynków mieszkalnych dachami dwuspadowymi lub naczółkowymi o symetrycznym nachyleniu połaci 30°-45°;
- 7) Warunki kształtowania architektonicznego:
  - a) obowiązuje zachowanie tradycyjnego charakteru zabudowy istniejącej i projektowanej,
  - b) obowiązuje zakaz stosowania sidingu, kolorowych pokryć falistych blachą lub bitumicznych, tynków „fakturowych”;
- 8) Minimalna ilość miejsc parkingowych – 1miejsce na 1 lokal mieszkalny.

5. Zaopatrzenie w media:

- 1) gospodarka wodno-ściekowa - systemem zbiorowym;
- 2) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnego źródła ciepła;
- 3) gromadzenie odpadów - w szczelnych pojemnikach, docelowo wywóz na składowisko;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną - na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

6. Obsługa komunikacyjna – poprzez istniejące zjazdy, bezpośrednio włączone do układu ulic oznaczonych w planie symbolami KDP i KDL.

§ 10

1. Wyznacza się na terenach oznaczonych w planie symbolami E2UT i E5RL, przeznaczonych na zabudowę rekreacyjną i usługi towarzyszące oraz na teren

leśny - **teren planistyczny oznaczony symbolem E13UT,RL**, w granicach określonych na Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, położony w strefie przybrzeżnej jeziora Firlej.

2. Przeznaczenie terenu pod różne funkcje i zasady zagospodarowania.

- 1) Przeznaczenie podstawowe - usługi turystyczne (obiekty i urządzenia ośrodka sportu i rekreacji) i zieleni leśna;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne - usługi komercyjne handlu i gastronomii, usługi kultury i rozrywki, usługi administracji i porządku publicznego, funkcja mieszkalnictwa (jako zaplecze indywidualnych obiektów usługowych), urządzenia obsługi komunikacji (parkingi, droga dojazdowa, ciągi piesze, rowerowe, i pieszo-jezdne), urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady użytkowania obiektów i zagospodarowanie terenu planistycznego:

- 1) Obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania obszaru ośrodka w obrębie stref, orientacyjnie oznaczonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały:

a) w strefie 13.1 – przybrzeżnej jeziora Firlej:

- ochrona strefy przybrzeżnej, jako obszaru ogólnie dostępnego – zagospodarowanie na funkcje sportowo-rekreacyjne,
- wytyczenie promenady spacerowej z trasą rowerową, jako części promenady wokół jeziora Firlej, oznaczonej na Załączniku Nr 1 symbolem KX, z uwzględnieniem:
  - nawiązania do układu istniejącej zieleni wysokiej oraz stref funkcjonalnych,
  - dopuszcza się, w przypadku wynikającym z wyżej określonego warunku rozdzielenie trasy rowerowej od ciągu pieszego,
  - dopuszcza się, nawierzchnię utwardzoną i kolorystykę harmonizującą z krajobrazem – wyklucza się nawierzchnie w odcieniach czerwieni,
  - w powiązaniu z budową promenady należy uwzględnić oświetlenie, urządzenie miejsc wypoczynku i biwakowania,
  - szerokość projektowanego ciągu pieszo-rowerowego o nawierzchni utwardzonej od 3m do 5m,
- w rejonie cmentarza dopuszcza się możliwość realizacji ścieżki zdrowia, w strefie brzegowej – możliwość lokalizacji pomostów wędkarskich oraz zadaszeń,
- urządzenia placów zabaw dla dzieci, z małą architekturą harmonizującą z otoczeniem (elementy drewniane),
- zagospodarowanie zielenią wysoką i średnią, o zróżnicowanym składzie gatunkowym, pasa terenu w strefie sanitarnej cmentarza oraz przy granicy torfowisk,

b) w strefie 13.2 – wypoczynku zbiorowego:

- urządzenie pola namiotowego poza strefą sanitarną cmentarza,
- dopuszcza się budowę budynku sanitarno-socjalnego dla obsługi pola namiotowego w strefie sanitarnej cmentarza lub na jej obrzeżu,
- dopuszcza się wydzielenie pola namiotowego od sąsiednich stref, zielenią średnią w formie szpalerów, żywopłotów lub ogrodzenie ażurowe, przysłonięte zielenią,

c) w strefie 13.3 – obsługi turystyki:

- zagospodarowanie terenu na funkcje usług handlu, gastronomii i administracji z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej w poddaszu, uzupełniającej funkcję podstawową,
- lokalizacja wyżej wymienionych funkcji w zabudowie segmentowej, lokalizowanej na wydzielonych działkach,
- możliwość lokalizacji obiektu wielofunkcyjnego usług gastronomii, kultury, mieszkalnictwa zbiorowego (hotel, pensjonat, dom wypoczynkowy), po rozbiórce istniejącej zabudowy letniskowej,
- dopuszcza się podział terenu dostosowany do programu inwestorskiego, z uwzględnieniem adaptowanych elementów układu geodezyjnego i funkcjonalnego,

d) w strefie 13.4 – usług turystyki i mieszkalnictwa zbiorowego:

- adaptacja i rozbudowa budynku dawnego ośrodka wypoczynkowego na funkcje usług gastronomii, kultury, pensjonat, hotel; dopuszcza się nadbudowę o jedną kondygnację (poddasze użytkowe) oraz zmianę formy dachu,
- dopuszcza się zabudowę letniskową, jako funkcję uzupełniającą program mieszkaniowy głównego obiektu,
- zagospodarowanie terenu w otoczeniu zielenią urządzoną z małą architekturą,

e) w strefie 13.5 – sportu i rekreacji:

- zagospodarowanie terenu na boiska do gier zespołowych,
- urządzenie terenu przy kąpielisku – plaże, miejsca do biwakowania,
- w południowej części strefy, dopuszcza się lokalizację budynku sanitarnego z przebieralniami, jako zaplecza kubaturowego kąpieliska, obowiązuje maksymalne oddalenie od brzegu jeziora,

f) w strefie 13.6 – zieleni leśnej:

- adaptacja dotychczasowego sposobu użytkowania,
- dopuszcza się zagospodarowanie terenu na funkcje usług turystyki kwalifikowanej,; wyklucza się zabudowę budynkami,
- obowiązuje ochrona wartości przyrodniczych zespołu torfianek;

2) Obowiązują warunki aktualnie rozporządzenia wojewody lubelskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”;

3) Obowiązuje ochrona zieleni wysokiej:

- a) drzew pomnikowych
- b) zadrzewień nadwodnych,
- c) zieleni leśnej;

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1) Sytuowanie zabudowy:

- a) dopuszczonych w strefach 13.2, 13.4, 13.5 – jako obiektów wolnostojących,
- b) dopuszczonych w strefie 13.3 – jako zabudowy szeregowej lub zespołu segmentów;

2) Nieprzekraczalna linia zabudowy:

- a) od drogi oznaczonej symbolem KDP – 15 m dla budynku nie przeznaczonego na stały pobyt ludzi,
- b) od drogi oznaczonej symbolem KDG:

- 6 m dla budynku nie przeznaczonego na stały pobyt ludzi
  - 20 m dla budynków mieszkalno-usługowych, przeznaczonych na stały pobyt ludzi, o wysokości do dwóch kondygnacji,
  - 30 m dla budynków mieszkalno-usługowych, przeznaczonych na stały pobyt ludzi, o większej liczbie kondygnacji;
- c) od brzegu jeziora – określona na załączniku graficznym;
- 3) Maksymalna wysokość zabudowy planowanej:
- a) w strefach 13.2 i 13.5
- 6,0 m,
- b) w strefie 13.3
- zabudowy mieszkalno-usługowej - 7,5 m,
  - obiektu wielofunkcyjnego - 11 m (trzy kondygnacje nadziemne, trzecia w poddaszu użytkowym),
- c) w strefie 13.4
- nadbudowa istniejącego obiektu, z zachowaniem przepisów odrębnych, do maksymalnej wysokości 11 m (trzy kondygnacje nadziemne, trzecia w poddaszu użytkowym);
- 4) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 5% powierzchni terenu;
- 5) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni terenu;
- 6) Pokrycie dachami dwuspadowymi lub czterospadowymi budynków planowanych:
- a) w strefach 13.2 i 13.5 - o nachyleniu połaci 20°-30°,
- b) w strefach 13.3 i 13.4 - o nachyleniu połaci 30°-45°,
- 7) Minimalna ilość miejsc parkingowych:
- a) w strefie 13.2 - 14 miejsc,
- b) w strefie 13.3 - 80 miejsc oraz dodatkowo dla obiektu wielofunkcyjnego 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) w strefie 13.4 - w ilości uwzględniającej wskaźnik 1 miejsce/1 pokój gościnny.
5. Zaopatrzenie w media:
- 1) gospodarka wodno-ściekowa - systemem zbiorowym;
  - 2) gromadzenie odpadów - w szczelnych pojemnikach, w zorganizowanych punktach zbierania odpadów, docelowo wywóz na składowisko;
  - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną - na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
6. Obsługa komunikacyjna – drogami wewnętrznymi (ciągami pieszo-jezdnymi) spełniającymi wymogi przepisów odrębnych, włączonymi do drogi powiatowej, oznaczonej symbolami KDP oraz gminnej, oznaczonej symbolem KDG – przez istniejące zjazdy.

## § 11

1. Wprowadza się na terenach oznaczonych w planie symbolami: E2UT, E5RL, E5UT, E8UT, E8RL/UT, E12RZ - **teren planistyczny oznaczony symbolem**

**E14KX,UT, w granicach określonych na Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, położony w strefie przybrzeżnej jeziora Firlej.**

2. Przeznaczenie terenu pod różne funkcje i zasady zagospodarowania.

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) promenada spacerowa z trasą rowerową,
- b) usługi turystyki (sportu, rekreacji, turystyki kwalifikowanej, kultury);

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zadrzewienia,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, związanej z obsługą funkcji podstawowej terenu i terenów sąsiednich.

3. Zasady użytkowania obiektów i zagospodarowanie terenu planistycznego, oznaczonego symbolem E14KX,UT

- 1) Budowa promenady spacerowej i trasy rowerowej w ogólnodostępnej strefie przybrzeżnej jeziora Firlej;
- 2) Wytyczenie ciągu pieszo-rowerowego winno uwzględniać w maksymalnym zakresie ochronę i nawiązanie do układu istniejących pasm zieleni wysokiej - nadbrzeżnej i pojedynczych drzew oraz stref funkcjonalnych w terenach ośrodków wypoczynkowych, zabudowy lotniskowej i sportów wodnych;
- 3) Dopuszcza się, w przypadkach wynikających z warunku pkt 2, rozdzielanie trasy rowerowej od ciągu pieszego;
- 4) Realizacja promenady o nawierzchni utwardzonej i kolorystyce harmonizującej z krajobrazem – wyklucza się odcienie czerwieni;
- 5) W powiązaniu z budową promenady należy uwzględnić:
  - a) oświetlenie,
  - b) urządzenie miejsc wypoczynku i biwakowania; dopuszcza się zadaszenia drewniane kryte gontem lub dachówką bitumiczną oraz budowę wieży widokowej,
  - c) budowę muszli koncertowej w części działki nr ewid. 2063/1, przyległej do ulicy Lubartowskiej, leżącej w ciągu drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KDP,
  - d) przebudowę sieci infrastruktury technicznej, kolidującej z trasą ciągu, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
  - e) urządzenie placów zabaw dla dzieci,
  - f) urządzenie zieleni średniej i wysokiej – zakaz wycinania drzew,
  - g) zorganizowanie punktów zbierania odpadów;
- 6) Dopuszcza się adaptację i rozbudowę obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, istniejących w granicach terenu E8UT, związanych z obsługą kąpieliska i sportów wodnych;
- 7) Obowiązuje ochrona przyrodnicza określona w warunkach rozporządzenia wojewody lubelskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się następujące parametry techniczne projektowanego ciągu pieszo-rowerowego:
  - a) szerokość projektowanego, utwardzonego ciągu pieszo jezdni; od 3m do 5 m,
  - b) dostępność nieograniczona;
- 2) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni terenu planistycznego;
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi od krawędzi jezdni drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KDP – 6 m.

## § 12

1. Wprowadza się na terenie oznaczonym w planie symbolem E1W - **teren planistyczny oznaczony symbolem E15WS, w granicach określonych na Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.**

1. Przeznaczenie terenu pod różne funkcje i zasady zagospodarowania:

- 1) Teren oznaczony symbolem E15WS stanowi teren wód powierzchniowych śródlądowych - Jezioro Firlej, z podstawowym przeznaczeniem na funkcje rekreacyjne, sportów wodnych, wędkarstwa;
- 2) Wzdłuż linii brzegowej jeziora, dopuszcza się realizację pomostów, przystani, mola, bulwarów, nabrzeża i innych urządzeń związanych z obsługą kąpieliska, sportów wodnych, połowem ryb, komunikacją wodną.

2. Zasady zagospodarowanie terenu planistycznego, oznaczonego symbolem E15WS:

- 1) Obowiązuje ochrona wód jeziora przed zanieczyszczeniami,
  - zapewnienie jakości i ilości wód w zakresie uwzględniającym ochronę równowagi biologicznej, przydatności do celów rekreacyjnych i innych wyżej określonych,
- 2) Wykonywanie urządzeń wodnych wymienionych w ust. 2 pkt 2 winno uwzględniać przepisy szczegółowe z zakresu gospodarowania wodami.

## § 13

Na terenach objętych zmianą planu, odkrycie w trakcie prowadzenia robot budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania prac budowlanych oraz innych mogących uszkodzić odkryty przedmiot. Należy zabezpieczyć przedmiot oraz teren znaleziska i niezwłocznie zawiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków lub wójta gminy.

## § 14

### Oплата planistyczna.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz gminy Firlej, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, będącej skutkiem wejścia w życie niniejszej zmiany planu, w wysokości 0 % - dla wszystkich terenów objętych niniejszą zmianą planu.

## § 15

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą ważność ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej-Kunów, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/260/2002 Rady Gminy Firlej z dnia 8 sierpnia 2002r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 111, poz. 2494 z dnia 19 września 2002r. w zakresie:

- 1) dotyczącym obszarów określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) ustaleń planu określone zapisami:
  - a) § 3 ust. 7.1, pkt 1, litera b oraz pkt 2,
  - b) § 3 ust. 1.2, pkt 6, litera d,
  - c) § 3 ust. 1.4, pkt 6, litera d,
  - d) § 9 ust ustalenia szczegółowe dla :
    - jednostki A – Firlej, dotyczące terenu oznaczonego w planie symbolami A3MN,UC,UP,
    - jednostki E – tereny rekreacyjne nad jeziorem Firlej, dotyczące terenów oznaczonych symbolami: E1W, RZ, RL, E2UT, E5RL.

## § 16

Wykonanie uchwały powierza się wójtowi gminy.

## § 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

## § 18

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. 1402 z dnia 13.04.2007 r.

**Załącznik Nr 2**

do uchwały Nr IV/22/07  
Rady Gminy Firlej  
z dnia 07 lutego 2007 r.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej – Kunów, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 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 3**  
do uchwały Nr IV/22/07  
Rady Gminy Firlej  
z dnia 07 lutego 2007 r.

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

L P.	Zakres realizacji inwestycji	Okres realizacji inwestycji	Oznaczenie, symbol w planie	Inwestycje z zakresu infrastru- ktury technicznej	Sposób finansowania inwestycji	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1.	Budowa promenady spacerowej ze ścieżką rowerową wokół jeziora Firlej, w tym realizacja oświetlenia, urządzenie miejsc wypoczynku i biwakowania, placów zabaw dla dzieci, zieleni, budowę muszli koncertowej, przebudowa kolidujących sieci infrastruktury technicznej.	2007-2013	Promenada ze ścieżką rowerową, oznaczona symbolem KX, projektowane jest w obszarze terenów planistycznych, oznaczonych symbolami: E13UT,RL oraz E14KX,UT – obejmujących obszar wzdłuż linii brzegowej jeziora Firlej.	Oświetlenie promenady	Środki własne gminy, możliwość uzyskania środków unijnych i dotacji	

**Przewodniczący  
Rady Gminy**