



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 19 czerwca 2013 r.

Poz. 3099

UCHWAŁA NR XXV/125/13 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej - Kunów, zwaną dalej zmianą planu.

2. Granice obszarów objętych zmianą planu określone zostały na rysunkach zmiany planu.

3. Integralną częścią ustaleń zmiany planu, stanowiących treść niniejszej uchwały, są następujące załączniki graficzne w skali 1:1000:

Nr załącznika graficznego	Nazwa obszaru objętego zmianą planu	nr działki lub nr spanu działki
1	Firlej: 1, 2, 3, 4	256, 257/1, 257/2, 260
2	Firlej: 5, 6, 8, 9	388/1, 388/2, 390, 391, 392/2, 393/1, 393/2, 428/2, 429
3	Firlej: 7, 10	395/1, 456, 457, 458/1, 1064
4	Firlej: 11	497
5	Firlej: 12	12
6	Firlej: 13, 14	29/1, 30/1, 40
7	Firlej: 15, 16	633/5, 633/6, 633/7, 631/1, 631/2, 632/1, 632/2, 633/1
8	Kunów: 1	119/1
9	Kunów: 2, 3, 4	200/3, 203/3, 204/3, 206/8, 207/7, 207/8
10	Kunów: 5	167/8, 167/9
11	Kunów: 6	155
12	Kunów: 7	419/3, 419/4
13	Kunów: 8, 9, 10, 11	780, 781, 1515, 1507, 1509, 1510, 1498
14	Kunów: 12, 14	1487, 919/1
15	Kunów: 13	1691/2
16	Kunów: 15	901/14, 902/15, 903/14
17	Serock: 1	1011/2

18	Serock: 2	855/1, 855/2, 855/3, 855/4, 855/5, 855/6, 855/7, 855/8, 855/9, 855/10, 855/11, 855/12, 855/13
----	-----------	---

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 19 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 20 do uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) symbole terenu złożone z oznaczenia cyfrowo – literowo – cyfrowego;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty i obszary chronione planem:

- a) stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- b) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – "OW".

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) granica administracyjna obrębu geodezyjnego;
- 2) proponowane podziały na działki budowlane;
- 3) obiekty i obszary podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradolina Wieprza,
 - b) granice Użytku Ekologicznego "Jezioro Firlej" (sąsiedztwo z obszarem objętym zmianą planu),
 - c) granice Użytku Ekologicznego "Jezioro Kunów" (sąsiedztwo z obszarem objętym zmianą planu),
 - d) granice Obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP Nr 406,
 - e) granice układu urbanistycznego wsi Firlej (sąsiedztwo z obszarem objętym zmianą planu);
- 4) infrastruktura techniczna:
 - a) istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 15 kV;
- 5) granice stref ochronnych lub uciążliwości:
 - a) granice stref ochronnych od sieci energetycznych średniego napięcia,
 - b) granica ponadnormatywnego oddziaływania drogi ekspresowej S19 (prognozowana izofona 50dB w porze nocnej w 2030 r.);
- 6) oznaczenia klas dróg stanowiących dostęp komunikacyjny, a położonych poza obszarem objętym zmianą:
 - a) [KDGP] - droga publiczna klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;
 - b) docelowo [KDL] - droga publiczna klasy drogi lokalnej po wybudowaniu na obszarze gminy Firlej drogi publicznej klasy drogi ekspresowej (S19) na odcinku od węzła Firlej do południowej granicy gminy (w kierunku na Lublin),
 - c) [KDL] - droga publiczna klasy drogi lokalnej,
 - d) [KDD] - droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
 - e) [KDW] - droga wewnętrzna,
 - f) [KXJ] - ciąg pieszo - jezdny.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych lub przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

- i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo – literowo – cyfrowym, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z niniejszą uchwałą;
 - 3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
 - 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określonego symbolem terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej, z zastrzeżeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gdzie dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi, wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną niezbędną do właściwej obsługi zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć:
 - a) wskazaną dla terenu określonego symbolem funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na tej działce; w przypadku gdy w ustaleniach szczegółowych jako funkcję uzupełniającą wskazuje się więcej niż jedną, na terenie dopuszcza się realizację wszystkich wymienionych funkcji, z zastrzeżeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gdzie dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
 - b) pozostałe zagospodarowanie terenu niezbędne dla zagospodarowania terenu działki zgodnie z określonym przeznaczeniem, w tym infrastrukturę techniczną, z zastrzeżeniem dopuszczenia szerszego zakresu infrastruktury technicznej niż niezbędna dla zagospodarowania terenu działki;
 - 6) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia określonego w zmianie planu;
 - 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu lub określoną ustaleniem w tekście niniejszej uchwały, przed którą nie wolno lokalizować noworealizowanych budynków; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, ganków, wykuszy i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m; dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 8) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
 - 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu urządzonego terenu przy najniższym wejściu do budynku do kalenicy lub - przy dachach wielospadowych - do najwyższego położonego punktu zbiegu połaci dachowych lub - przy dachach płaskich - do najwyższej położonej krawędzi dachu;
 - 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy wszystkich powierzchni kondygnacji nadziemnych liczony po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynków istniejących i projektowanych lokalizowanych na danej działce budowlanej (terenie funkcjonalnym) do powierzchni całkowitej tej działki (terenu funkcjonalnego);
 - 11) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
 - 12) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi prowadzone dla uzyskania profitu, w szczególności usługi: handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi bankowej, usług bytowych oraz inne np. prywatne: usługi zdrowia, oświaty, sportu itp.;

- 13) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze ogólnospołecznym realizujące cele publiczne, w szczególności usługi: oświaty, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku, społeczno-kulturalne, administracji publicznej, siedziby organizacji społeczno-politycznych i religijnych, inne;
- 14) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 15) **towarzyszących budynkach, towarzyszących obiektach** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże oraz inne budynki niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu;
- 16) **modernizacji [obiekту budowlanego]** – należy przez to rozumieć wykonanie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, robót w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo – funkcjonalnych, estetycznych, artystycznych lub technicznych budynku, realizowanych w szczególności poprzez:
 - a) przebudowę wewnętrznych przegród budynku,
 - b) zmianę elewacji przez wykonanie lub wyeksponowanie detalu architektonicznego w szczególności: pilastrów, ryzalitów, sztukaterii zewnętrznej itp. lub przez zmianę proporcji powierzchni muru do otworów z wykluczeniem rozbudowy budynku,
 - c) zmianę wyglądu dachu z wykluczeniem zmian jego geometrii;
- 17) **modernizacji [komunikacji i infrastruktury technicznej]** - należy przez to rozumieć wykonanie robót, w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo – funkcjonalnych, technicznych lub estetycznych, realizowanych w szczególności poprzez wprowadzanie rozwiązań, urządzeń oraz parametrów i materiałów technicznych odpowiadających najnowszej wiedzy branżowej;
- 18) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla określonej jednostki przestrzenno-gospodarczej w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki.

§ 4. 1. Ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym zmianą planu w zakresie określonym w ustaleniach niniejszej uchwały lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku zmiany planu.

2. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonych dodatkowo symbolem terenu.

3. Każdy teren oznaczono na rysunku zmiany planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem terenu cyfrowo – literowo – cyfrowym. Pierwsza cyfra rzymska oznacza lokalizację terenu w sołectwie, odpowiednio:

I. Firlej

II. Kunów

III. Serock

Następujący po niej symbol literowy oznacza symbol przeznaczenia (przeznaczenie podstawowe terenu), cyfra kolejny numer terenu w sołectwie.

4. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów, dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 5. 1. Obszar objęty uchwałą nie obejmuje:

- 1) obiektów i terenów objętych ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków;
- 2) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obszarów wymagających przekształceń, w tym rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

2. Na obszarze zmiany planu nie występują dobra kultury współczesnej oraz obszary przestrzeni publicznych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określono w ustaleniach szczegółowych zmiany planu.

Rozdział 1. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

Na obszarze zmiany planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z załącznikiem graficznym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem **MN**,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - oznaczone symbolem **MNU**,
 - c) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – oznaczone symbolem **ML**;
- 2) tereny zabudowy usługowej:
 - a) tereny zabudowy usług komercyjnych - oznaczone symbolem **UC**,
 - b) tereny usług turystyki – oznaczone symbolem **UT**;
- 3) tereny zieleni i wód:
 - a) tereny zieleni nieurządzonej - oznaczone symbolem **ZN**,
 - b) tereny lasów - oznaczone symbolem **RL**,
 - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolem **W**;
- 4) tereny użytkowane rolniczo:
 - a) tereny zabudowy zagrodowej - oznaczone symbolem **MR**,
 - b) tereny rolnicze – oznaczone symbolem **RP**;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych i usług, z dopuszczeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko – oznaczone symbolem **P**;
- 6) tereny miejsc postojowych dla samochodów osobowych - oznaczone symbolem **KS**;
- 7) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej – oznaczone symbolem **KDL**,
 - b) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem **KDD**,
 - c) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**,
 - d) tereny ciągów pieszo - jezdnych – oznaczone symbolem **KXJ**.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabrania się wznoszenia nowych obiektów budowlanych powyżej 60 m wysokości nad poziomem terenu, przy czym wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu właściwemu organowi do spraw Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

2. Maksymalna wysokość zabudowy podana w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

3. Zabrania się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², tj. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

4. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) noworealizowane budynki oraz budynki przebudowywane należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 2 i 3, wyznaczonymi w odległości:
 - a) 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego, położonej poza obszarem zmiany planu i oznaczoną informacyjnie symbolem [KDGP],

- b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą lokalną oznaczonej symbolem przeznaczenia **KDL** lub położoną poza obszarem zmiany planu i oznaczoną informacyjnie symbolem [KDL],
 - c) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową oznaczonej symbolem przeznaczenia **KDD** lub położoną poza obszarem zmiany planu i oznaczoną informacyjnie symbolem [KDD],
 - d) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczona symbolem przeznaczenia **KDW** lub położoną poza obszarem zmiany planu i oznaczoną informacyjnie symbolem [KDW] oraz z ciągiem pieszo - jezdny oznaczonym symbolem przeznaczenia **KXJ** lub położonym poza obszarem zmiany planu i oznaczonym informacyjnie symbolem [KXJ],
 - e) 12 m od linii rozgraniczającej tereny lasów, oznaczonych symbolem przeznaczenia **RL**,
 - f) 5 - 15 m - zgodnie z rysunkiem zmiany planu - od linii rozgraniczającej wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem przeznaczenia **W**;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub z dopuszczeniem zabudowy, w miejscach gdzie na rysunku zmiany planu nie wskazano nieprzekraczalnych linii zabudowy, nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się zachowanie, remont oraz nadbudowę istniejącego budynku usytuowanego niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, natomiast zakazuje się jego rozbudowy przed wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 4) w przypadku wydzielenia nowych, nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu, dróg wewnętrznych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, ciągów pieszo - jezdnych i pieszych w obrębie wszystkich terenów budowlanych, nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczającej wydzielonej drogi lub ciągu;
 - 5) nową zabudowę główną należy lokalizować wzdłuż istniejącej linii zabudowy, jeśli stanowi ona uzupełnienie lub kontynuację istniejącej zabudowy bliźniaczej.
5. Odnośnie istniejącej zabudowy dopuszcza się:
- 1) zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 3) remonty istniejącej zabudowy;
 - 4) prace prowadzące do dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków;
 - 5) zmianę konstrukcji dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
6. Zabudowę istniejącą o przeznaczeniu innym niż ustalone przeznaczenie podstawowe i uzupełniające ustala się jako tymczasową; dla zabudowy istniejącej o charakterze tymczasowym dopuszcza się remonty budynków bez możliwości rozbudowy.
7. Dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej.
8. Geometria, pokrycie i kolorystyka dachów zabudowy przeznaczenia podstawowego, zgodna z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
9. Geometrię, pokrycie i kolorystykę dachów zabudowy uzupełniającej i towarzyszącej należy dostosować do geometrii, kolorystyki i pokrycia dachu głównego obiektu zlokalizowanego na tej działce.
10. Zabrania się realizacji wolnostojących nośników reklamowych, z zastrzeżeniem dopuszczenia jak ust. 11.

11. Dopuszcza się realizację nośników reklamowych innych niż wolnostojące o łącznej powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, nie większej niż 10 m² dla terenu działki budowlanej oraz z dopuszczeniem na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem przeznaczenia: **UC**, **P**, zwiększenia łącznej powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, do 20 m² dla terenu działki, z zastrzeżeniem iż: musi ona stanowić w zamyśle architektonicznym wraz z zabudową lub/i (w zależności od funkcji terenu i warunków zabudowy i zagospodarowania terenu podanych w ustaleniach szczegółowych) zagospodarowaniem terenu jednolity harmonijny zespół. Obowiązuje zakaz umieszczania nośników reklamowych na terenach przeznaczonych na cele publiczne, określonych w § 10 ust 1.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, w tym form ochrony przyrody podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem terenów oznaczanych symbolem przeznaczenia: **P**, **UC** i **KS**, gdzie obowiązują ustalenia jak w ust. 3.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej oraz na terenach lasów i zieleni nieurządzonej ustala się zakaz lokalizowania działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

3. Dla terenów nie wymienionych w ust. 2 dopuszcza się lokalizację działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleby, przy czym przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko winno zamykać się:

- 1) na terenie działki lub zespołu działek do którego prowadzący posiada tytuł prawny, z zastrzeżeniem dopuszczenia ponadnormatywnego oddziaływania drogi ekspresowej S19 w obszarze wyznaczonym przez prognozowaną izofonę 50dB w porze nocnej w 2030 r. i dopuszczeniem w nim jak ust. 4;
- 2) w granicach terenów oznaczanych symbolem przeznaczenia: **P**, **UC** i **KS**.

4. Obiekty przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości powodujących przekroczenie określonych w przepisach odrębnych dopuszczalnych standardów jakości środowiska przeznaczonego na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5. Ustala się strefy ochronne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych o minimalnej szerokości liczonej w obie strony w poziomie od skrajnych przewodów linii napowietrznej:

- 1) 3 m – dla linii o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 1 kV;
- 2) 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii) – dla linii o napięciu znamionowym 15 kV i wyższym lecz nieprzekraczającym 30kV, wskazane na rysunku zmiany planu oznaczeniem informacyjnym, ze względu na dopuszczenie:
 - a) zmiany położenia tej strefy w przypadku zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej,
 - b) likwidacji strefy w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej.

6. Jeżeli w ustaleniach szczegółowych nie zaznaczono inaczej, w granicach strefy ochronnej, o której mowa w ust. 5 zakazuje się:

- 1) lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 2) wprowadzania zadrzewień, w tym zalesień i nasadzeń zieleni wysokiej.

7. Dla terenów zmeliorowanych ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci melioracyjnej;
- 2) wzdłuż rowów melioracyjnych należy zachować nieogrodzony pas ochronny wolny od zainwestowania i zieleni wysokiej, o minimalnej szerokości 1,5 m od zewnętrznej krawędzi rowu, umożliwiający jego konserwację;

- 3) w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci melioracyjnej w sposób zapewniający jej prawidłowe funkcjonowanie w uzgodnieniu z jej zarządcą, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zmianę przebiegu odcinków rowów, a także ich przykrycie lub zarurowanie, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków gruntowo-wodnych, za zgodą zarządcy rowu; w przypadku zniszczenia urządzeń melioracyjnych należy je odtworzyć (w uzgodnieniu z zarządcą tych urządzeń).

8. Dopuszcza się prowadzenie prac związanych z regulacją wód (odbudowa, modernizacja) i utrzymaniem (eksploatacja, konserwacja, remont) cieków oraz obiektów i urządzeń wodnych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych.

9. Zmiana planu wskazuje granice:

- 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradolina Wieprza;
- 2) Użytku Ekologicznego "Jezioro Firlej" (graniczy z obszarem objętym zmianą planu);
- 3) Użytku Ekologicznego "Jezioro Kunów" (graniczy z obszarem objętym zmianą planu).

10. W granicach obszaru o których mowa w ust. 9 pkt. 1 obowiązują odnośne przepisy odrębne.

11. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni nieurządzonej:

- 1) zakaz wprowadzenia inwestycji, które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych;
- 2) wzdłuż cieków i zbiorników wodnych zabrania się grodzenia terenu oraz wprowadzania wszelkiego zagospodarowania, które uniemożliwi dostęp do wód dziko żyjącym zwierzętom.

12. Ustala się przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **ML** jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **MNU** jako terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **MR** jako terenów zabudowy zagrodowej.

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

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków AZP:

Numer stanowiska na obszarze	Numer obszaru AZP
107	70 - 80
40	70 - 81
21	71 - 81

- 2) ustalenia dla stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 1:

- a) zakaz zalesień,
- b) dla stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków AZP – obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych w przypadku realizacji robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności mogących doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, w zakresie i rodzaju ustalonym przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wykazy zawierające obiekty i obszary wpisane do ewidencji i rejestru stanowisk archeologicznych podlegają sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji a ich aktualizacja nie powoduje konieczności zmian ustaleń zmiany planu;

- 4) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych);
- 5) dla strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązuje wymóg nadzoru archeologicznego dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi oraz w razie konieczności wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, w zakresie określonym przez organ konserwatorski.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują poniższe ustalenia:

§ 10. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Zmiana planu wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne:

- 1) tereny dróg publicznych i pod poszerzenia dróg publicznych;
- 2) ciągi pieszo - jezdne.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 określa się:

- 1) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz dopuszczeniem ich lokalizacji na terenach dróg publicznych i ciągów pieszych, na warunkach uzgodnionych z gestorem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych – zgodnie z § 7 ust. 10 i 11 tj. obowiązuje zakaz umieszczania nośników reklamowych na terenach przeznaczonych na cele publiczne;
- 3) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo-handlowych: obowiązuje zakaz umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych i zieleni – zgodnie z § 10 ust. 3.

3. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleń wiejską, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami zmiany planu, przepisami odrębnymi i zasadami współzycia społecznego, z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji na terenach dróg krajowych. Obiekty budowlane należy lokalizować w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące ogólnych zasad i warunków scalania i podziału na działki budowlane:

1. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki scalania i podziału terenów na działki budowlane:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki dla poszczególnych terenów:
 - a) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia MN:
 - wolnostojącej = 1000 m²,
 - bliźniaczej = 750 m²,
 - b) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia MNU = 1200 m²,
 - c) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia ML = 1500m²,
 - d) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia UT = 2000 m²,
 - e) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia MR = 2000 m²,
 - f) oznaczonych innymi symbolami przeznaczenia niż wymieniono w lit. a - e - zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenów;
- 2) na terenach noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej i usług, jeśli rysunek zmiany planu nie wskazuje inaczej, należy przyjąć następujące minimalne szerokości frontu:
 - a) dla zabudowy zagrodowej: 20 m,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz zabudowy usługowej: 18 m – dla zabudowy wolnostojącej, 11 m – dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) dla zabudowy rekreacji indywidualnej: 18 m;
- 3) na terenach przeznaczonych na inne cele, nie wymienione w pkt 2 lit. a, b i c, fronty działek należy kształtować w zależności od ich funkcji i zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 90°.

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi.

3. Na terenie zmiany planu nie przewiduje się przeprowadzenia postępowań scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej:

1. Podstawowy układ drogowy obszarów, objętych ustaleniami zmiany planu, służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym, wozą następujące drogi publiczne:

- 1) droga publiczna krajowa klasy drogi ekspresowej (S 19) – poprzez węzeł drogowy "Bykowszczyzna" oraz węzeł "Firlej 2" położone poza granicami zmiany planu;
- 2) droga publiczna krajowa klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 19) planowana do zmiany klasy na drogę publiczną klasy lokalnej po wybudowaniu na obszarze gminy Firlej drogi publicznej krajowej klasy drogi ekspresowej (S19) na odcinku od węzła Firlej do południowej granicy gminy (w kierunku na Lublin), położona poza granicami zmiany planu;
- 3) drogi publiczne powiatowe o parametrach dróg zbiorczych KDZ ewentualnie dróg lokalnych KDL;
- 4) drogi publiczne gminne o parametrach dróg dojazdowych KDD ewentualnie dróg lokalnych KDL.

2. Drogi wymienione w ust.1 pkt 2-3 służą również obsłudze obszaru, w tym terenów przyległych do nich, na warunkach określonych w ustaleniach dla terenów oraz w przepisach odrębnych dla dróg tych klas w zakresie stosowania zjazdów.

3. Układ obsługujący tworzą drogi publiczne klasy dróg lokalnych i dojazdowych, oznaczone symbolami przeznaczenia KDL i KDD, a także drogi publiczne klasy dróg lokalnych i dojazdowych położone poza obszarami objętymi zmianą planu oznaczone symbolami: [KDL] i [KDD], wyprowadzające ruch na ulice wymienione w ust. 1 oraz służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania terenów przyległych do nich, poprzez stosowanie zjazdów bez ograniczeń, z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa użytkowania dróg publicznych, określonych w przepisach odrębnych.

4. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem przeznaczenia KDW, w tym drogi wewnętrzne położone poza obszarem objętym zmianą planu oznaczone informacyjnie symbolem [KDW] oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem przeznaczenia KXJ, w tym ciągi pieszo-jezdne położone poza obszarem objętym zmianą planu oznaczone informacyjnie symbolem [KXJ].

5. Dopuszcza się przebudowę wszystkich istniejących dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym w istniejących liniach rozgraniczających.

6. Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy realizować, wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą funkcji obiektów budowlanych, na terenie działki własnej lub zespołu działek do których posiada się tytuł prawny, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy zagrodowej minimum 1,5 miejsca / 1 mieszkanie lub dom;
- 2) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca / 1 mieszkanie, dom lub segment;
- 3) dla zabudowy letniskowej minimum 1 miejsce postojowe / 1 dom;
- 4) dla obiektów biur i administracji minimum 2,5 miejsc postojowych / 100 m² powierzchni użytkowej;

- 5) dla handlu i usług minimum 3 miejsc postojowych / 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca / 1 obiekt;
- 6) dla hurtowni minimum 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- 7) dla funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładów pracy minimum 3 miejsc postojowych / 10 zatrudnionych;
- 8) dla stacji paliw minimum 2 miejsca postojowe / jeden dystrybutor;
- 9) dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawy (obsługi);
- 10) dla domów gastronomii minimum 3,5 miejsc / 10 użytkowników jednocześnie lub miejsc siedzących, albo konsumpcyjnych;
- 11) dla pensjonatów i agroturystyki minimum 3 miejsca na 10 miejsc noclegowych.

7. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych poprawiających bilans parkingowy na terenach istniejącego zagospodarowania na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

8. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych w formie wydzielonych placów postojowych, pasów i zatok postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Ustalenia zmiany planu nie ograniczają możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami zmiany planu; w szczególności właściwej przeznaczeniu i zasadom zagospodarowania terenów.

2. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych z wyłączeniem dróg publicznych kategorii drogi krajowej, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych, stanowiących dostęp do działek budowlanych, należy rezerwować pasy terenu dla urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem dróg krajowych, dla których obowiązują przepisy odrębnej.

5. Ustala się zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:

- 1) rozdzieli system odprowadzania ścieków, w oparciu o istniejące, modernizowane i rozbudowywane oraz nowobudowane przewody zbiorcze:
 - a) kanalizacji sanitarnej systemem grawitacyjno-tłocznym odprowadzającej ścieki sanitarne do oczyszczalni ścieków, z dopuszczeniem jak w pkt 3,
 - b) dla systemu odprowadzania wód deszczowych – odprowadzającą wody do cieków wodnych i rowów położonych na obszarze gminy Firlej;
- 2) przyłączenie do istniejącego lub projektowanego gminnego systemu w zakresie odprowadzania:
 - a) ścieków sanitarnych,
 - b) wód opadowych;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych na nieczystości i wywożenie ścieków samochodami asenizacyjnymi do stosownych oczyszczalni oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu budowy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem wykluczenia możliwości stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach z płytkim występowaniem wód gruntowych;

- 4) wody opadowe z terenów dróg publicznych, miejsc postojowych dla samochodów, terenów usług, terenów usług i produkcji muszą być odprowadzane systemem odprowadzania wód deszczowych do odbiorników naturalnych, z zastrzeżeniem jak w pkt. 8;
- 5) wody opadowe z pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt. 4, mogą być odprowadzane do gruntu w granicach własnej działki budowlanej z zastrzeżeniem jak w pkt. 7 i 8;
- 6) ilość wód opadowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;
- 7) nadmiar wód opadowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej;
- 8) zrzuty wód opadowych muszą być podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

6. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych oraz nowobudowanych przewodów rozdzielczych, zasilanych z istniejącej sieci magistralnej, która zasilana jest z ujęć wód podziemnych położonych poza obszarami objętymi niniejszą uchwałą;
- 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej gminnej sieci wodociągowej położonej na danym terenie lub na terenach przyległych;
- 3) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody z istniejących studni w granicach działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadkach specjalnych tj. awarii sieci wodociągowej pobór wody winien odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych oraz nowobudowanych linii:
 - a) średniego napięcia zasilanych z: GPZ 110/15 kV Kock i GPZ 110/15 kV Lubartów, położonych poza obszarem gminy Firlej,
 - b) niskiego napięcia, w tym 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowych sN/nN, w tym ze stacji transformatorowych położonych na obszarze objętym zmianą planu;
- 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, położonej na danym terenie lub na terenach przyległych;
- 3) nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy prowadzić jako napowietrzne lub kablowe, zachowując charakter istniejącej sieci;
- 4) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych sN/nN wraz z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia, obowiązuje stosowanie stacji słupowych lub prefabrykowanych kontenerowych, w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia;
- 5) w przypadku konieczności budowy prefabrykowanej kontenerowej stacji transformatorowej sN/nN należy przewidzieć wydzieloną działkę umożliwiającą zabudowę stacji w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi; dopuszcza się budowę stacji sN/nN w granicy wydzielonej działki.

8. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną i gaz: uciepłwienie obszaru w oparciu o indywidualne, grupowe i lokalne systemy wykorzystujące: energię elektryczną, olej niskosiarkowy, gaz bezprzewodowy lub odnawialne źródła energii oraz dopuszczenie wysokoenergetycznych paliw stałych (drewno, węgiel itp.).

9. Ustala się zasady zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną i inną niskoprądową:

- 1) utrzymanie istniejącego systemu łączności przewodowej oraz dopuszczenie jego modernizacji i rozbudowy oraz budowy nowych elementów sieci i urządzeń, w tym kontynuację budowy sieci magistralnych abonenckich;
- 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej w zakresie łączności telekomunikacyjnej i innej niskoprądowej, położonej na danym terenie lub na terenach przyległych;
- 3) dopuszcza się lokalizację wieżowych urządzeń przekaźnikowych, przy spełnieniu przepisów odrębnych.

10. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

- 1) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na składowisku odpadów poza granicami gminy;
- 2) odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji według grup asortymentowych;
- 3) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) zakazuje się lokalizacji zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów w terenach dróg publicznych bez uprzedniego uzyskania stosownego zezwolenia od zarządcy drogi, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów:

- 1) wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym do czasu realizacji ustaleń zmiany planu;
- 2) użytkowania rolnego lub sadowniczego.

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:

§ 15. Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

1. Obiekty budowlane należy projektować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w odrębnych przepisach.

2. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy zabezpieczyć zaopatrzenie ludności w wodę z systemu awaryjnego, zgodnie z odrębnymi przepisami.

3. Obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

I. Firlej

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem terenu I.MN/1 - I.MN/9 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalne usługi wbudowane w budynek funkcji podstawowej pod warunkiem nie przekroczenia 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - c) dopuszczalne budynki towarzyszące wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,
 - d) dopuszczalna adaptacja istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i/lub usługowe,
 - e) dopuszczalne obiekty małej architektury,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - h) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 9 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 2, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 45%,

- k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,
 - l) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. m,
 - m) dla obiektów towarzyszących dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2 - 15°;
- 4) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
 - 5) część terenu I.MN/7 położona, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w strefie ochrony konserwatorskiej – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
 - 6) w przypadku lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
 - 7) część terenów I.MN/3, I.MN/4, I.MN/6 położona, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w prognozowanej strefie ponadnormatywnego oddziaływania drogi ekspresowej S19 wyznaczonym przez prognozowaną izofonę 50dB w porze nocnej w 2030 r. - obowiązuje ochrona zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi, zgodnie z § 8 ust. 4,
 - 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) z przyległych dróg publicznych, położonych poza obszarem zmiany planu, oznaczonych symbolem [KDL], [KDD],
 - b) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu I.KDD/1,
 - c) z przyległych dróg wewnętrznych, położonych poza obszarem zmiany planu, oznaczonych symbolem [KDW],
 - d) z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem terenu I.KDW/3 - I.KDW/5,
 - e) z przyległego ciągu pieszo-jezdnego, położonego poza obszarem zmiany planu, oznaczonego symbolem [KXJ],
 - f) z przyległych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem terenu I.KXJ/1 i I.KXJ/2.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem terenu I.MNU/1 - I.MNU/4 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) rzemiosło,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej,
 - b) budynki usługowe wolnostojące lub wbudowane w budynek mieszkalny,
 - c) dopuszczalna adaptacja istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i/lub usługowe,
 - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o architekturze dostosowanej do budynku przeznaczenia podstawowego,
 - e) dopuszczalne obiekty małej architektury,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy obiektów towarzyszących – 12 m,

- i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy obiektów towarzyszących – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
- j) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 40%,
- k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 55%,
- l) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. m,
- m) dla obiektów towarzyszących dopuszczane dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2 - 15°;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) z przyległej drogi publicznej, położonej poza obszarem zmiany planu, oznaczonej symbolem [KDD],
- b) z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem terenu I.KDW/6 - I.KDW/9.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem terenu I.UC/1 - I.UC/5 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej komercyjnej, w tym dla terenu I.UC/4 - stacja kontroli i diagnostyki pojazdów, warsztat;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) rzemiosło,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki przeznaczenia podstawowego wolnostojące,
 - b) dopuszczalne lokale mieszkalne w budynku przeznaczenia podstawowego pod warunkiem ich ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące wolnostojące lub w połączeniu z zabudową przeznaczenia podstawowego i/lub uzupełniającego,
 - d) dopuszczalne obiekty małej architektury,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego –10 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 2,
 - g) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 70%,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 10%,
 - k) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. l,
 - l) dla obiektów towarzyszących dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15°;
 - m) dla terenów I.UC/1, I.UC/2 oraz I.UC/5 obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu graniczących z zabudową mieszkalną,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) z przyległych dróg publicznych, położonych poza obszarem zmiany planu, oznaczonych symbolem [KDL] i [KDD], dla terenów I.UC/4 oraz I.UC/5 obowiązuje zakaz obsługi w zakresie komunikacji z istniejącej drogi publicznej klasy GP (główniej ruchu przyśpieszonego) - drogi krajowej nr 19; po wybudowaniu na obszarze gminy Firlej drogi ekspresowej S19 na odcinku od węzła Firlej do południowej granicy gminy (w kierunku na Lublin) dopuszcza się obsługę terenu I.UC/4 z docelowej drogi publicznej klasy lokalnej, położonej poza obszarem zmiany planu i oznaczonej [docelowo KDL],
- b) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu I.KDD/1,
- c) z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem terenu I.KDW/3, I.KDW/4 i I.KDW/10,
- d) z przyległego ciągu pieszo - jezdni oznaczonego symbolem terenu I.KXJ/2.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem terenu I.RP/1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń i budowli rolniczych, dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych oraz z dopuszczeniem jak lit. b,
 - b) dopuszczenie prowadzenia sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie prowadzenia utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - d) dopuszczenie zalesienia gruntów niskich klas bonitacyjnych po spełnieniu pozostałych ustaleń zmiany planu oraz przepisów odrębnych;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji - przez przyległe tereny I.KS/1 i I.MN/9 położone w obrębie tej samej nieruchomości; obowiązuje zakaz obsługi w zakresie komunikacji z istniejącej drogi publicznej klasy GP (główniej ruchu przyśpieszonego) - drogi krajowej nr 19; po wybudowaniu na obszarze gminy Firlej drogi ekspresowej S19 na odcinku od węzła Firlej do południowej granicy gminy (w kierunku na Lublin) dopuszcza się obsługę terenu z docelowej drogi publicznej klasy lokalnej, położonej poza obszarem zmiany planu i oznaczonej [docelowo KDL].

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem terenu I.P/1 i I.P/2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych i usług, z dopuszczeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) zieleń izolacyjna i urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące, w tym zabudowa biurowa, socjalna, itp.,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, itp.,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 60%,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 20%,
 - g) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° włącznie z dopuszczeniem dachów jednospadowych płaskich tj. o spadkach w granicach 2-15°,
 - h) zagospodarowanie terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,
 - i) od strony sąsiednich działek z zabudową obowiązek wykonania co najmniej 5 m pasa nasadzeń zieleni wielopoziomowej;
- 4) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;

- 5) część terenu I.P/2 położona, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w strefie ochrony konserwatorskiej – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) z przyległej drogi wewnętrznej, położonej poza obszarem zmiany planu, oznaczonej symbolem [KDW],
 - b) z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem terenu I.KDW/1 i I.KDW/2.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem terenu I.KS/1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w lit. b,
 - b) dopuszczalne obiekty małej architektury,
 - c) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 5 m,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 5%;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej, położonej poza obszarem zmiany planu, oznaczonej symbolem [KDL]; obowiązuje zakaz obsługi w zakresie komunikacji z istniejącej drogi publicznej klasy GP (główny ruch przyśpieszony) - drogi krajowej nr 19; po wybudowaniu na obszarze gminy Firlej drogi ekspresowej S19 na odcinku od węzła Firlej do południowej granicy gminy (w kierunku na Lublin) dopuszcza się obsługę terenu z docelowej drogi publicznej klasy lokalnej, położonej poza obszarem zmiany planu i oznaczonej [docelowo KDL].

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem terenu I.KDD/1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oraz ich poszerzenia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
 - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
 - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
 - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
 - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem terenu I.KDW/1 - I.KDW/10 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
- c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
- d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
- e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
- f) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem terenu I.KXJ/1 i I.KXJ/2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów do przyległych terenów,
 - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów do przyległych terenów,
 - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających,
 - e) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - f) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

II. Kunów

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem terenu II.MN/1 - II.MN/6 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszczalne usługi wbudowane w budynek funkcji podstawowej pod warunkiem nie przekroczenia 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - c) dopuszczalne budynki towarzyszące wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,
 - d) dopuszczalna adaptacja istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i/lub usługowe,
 - e) dopuszczalne obiekty małej architektury,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 12 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - h) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 9 m,
 - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 2, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 45%,
 - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,

- l) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. m,
 - m) dla obiektów towarzyszących dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15°;
- 4) w przypadku lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) z przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu II.KDL/2 - II.KDL/5,
 - b) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDD/5,
 - c) z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem terenu II.KDW/2 i II.KDW/3.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem terenu II.ML/1 - II.ML/4 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące wolnostojące o architekturze dostosowanej do budynku przeznaczenia podstawowego,
 - b) zakazuje się rozbudowy parterów w formie wysuniętej przed elewację budynku,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, place zabaw itp.,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 9 m,
 - e) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 2, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej – 6 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 25%,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 70%,
 - j) powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - k) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. m i n,
 - l) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
 - m) dopuszczalna adaptacja dachów jednospadowych na istniejących budynkach,
 - n) dla zabudowy towarzyszącej dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDL/1,
 - b) z przyległej drogi publicznej, położonej poza obszarem zmiany planu, oznaczonej symbolem [KDD],
 - c) z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem terenu II.KDW/1 i II.KDW/4,
 - d) z przyległego ciągu pieszo - jezdni oznaczonego symbolem terenu II.KXJ/3.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem terenu II.UT/1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) usługi nieuciążliwe,
 - c) zieleń urządzona w tym: place zabaw dla dzieci, boiska sportowe,
 - d) ogólnodostępne parkingi;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki przeznaczenia podstawowego wolnostojące,
 - b) budynki przeznaczenia uzupełniającego wolnostojące lub jako funkcja wyodrębniona w lokalu budynku przeznaczenia podstawowego,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, urządzenia na placach zabaw, itp.,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej i uzupełniającej – 12 m,
 - e) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy podstawowej i uzupełniającej – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - f) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 9 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 2, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 30%,
 - j) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. k,
 - k) dla obiektów towarzyszących dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDD/6 i II.KDD/7,
 - b) z przyległej drogi wewnętrznej, położonej poza obszarem zmiany planu, oznaczonej symbolem [KDW].

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem terenu II.ZN/1 ustala się:

 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej;
 - 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu – 90%,
 - c) obowiązuje ochrona istniejącego wartościowego drzewostanu;
 - 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej, położonej poza obszarem zmiany planu, oznaczonej symbolem [KDD].

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem terenu II.RL/1 i II.RL/2 ustala się:

 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
 - 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem zabudowy dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczalne prowadzenie dróg leśnych oraz wykorzystanie terenu na parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem terenu II.W/1 - II.W/4 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz zabudowy za wyjątkiem zabudowy dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych oraz jak lit. c,
 - c) dopuszczalna lokalizacja i realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności;
- 3) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) część terenu II.W/2 położona, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w strefie ochrony konserwatorskiej – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem terenu II.MR/1 - II.MR/6 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne usługi agroturystyki wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego lub wolnostojące,
 - b) dopuszczalna adaptacja istniejących budynków mieszkalnych na cele usługowe (agroturystyka) oraz gospodarczych na cele mieszkaniowe i/lub usługowe (agroturystyka),
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, itp.,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - e) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,75,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 45%,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,
 - i) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. j,
 - j) dla obiektów towarzyszących dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2 - 15°,
- 3) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) część terenów II.MR/4 i II.MR/5 położonych, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w strefie ochrony konserwatorskiej – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.
- 5) w przypadku lokalizacji usług agroturystyki ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) z przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu II.KDD/1 - I.KDD/4,
 - b) z przyległych ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolem terenu II.KXJ/1 i II.KXJ/2.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem terenu II.RP/1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń i budowli rolniczych, dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych oraz z dopuszczeniem jak lit. b,

- b) dopuszczenie prowadzenia sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
- c) dopuszczenie prowadzenia utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
- d) dopuszczenie zalesienia gruntów niskich klas bonitacyjnych po spełnieniu pozostałych ustaleń zmiany planu oraz przepisów odrębnych.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem terenu II.KDL/1 - II.KDL/5 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oraz ich poszerzenia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
 - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
 - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
 - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
 - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem terenu II.KDD/1 - II.KDD/7 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oraz ich poszerzenia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
 - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
 - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
 - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
 - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) część terenu II.KDD/3 położona, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w strefie ochrony konserwatorskiej – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem terenu II.KDW/1 - II.KDW/4 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
 - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
 - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
 - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
 - f) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem terenu II.KXJ/1 - II.KXJ/3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów do przyległych terenów,
 - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów do przyległych terenów,
 - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych liniach rozgraniczających,
 - e) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - f) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) część terenu II.KXJ/2 położona, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w strefie ochrony konserwatorskiej – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

III. Serock

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem terenu III.ML/1 i III.ML/2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące wolnostojące o architekturze dostosowanej do budynku przeznaczenia podstawowego,
 - b) zakazuje się rozbudowy parterów w formie wysuniętej przed elewację budynku,
 - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, place zabaw itp.,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego – 9 m,
 - e) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego – 2, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej – 6 m,
 - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,

- h) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 25%,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 70%,
 - j) powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - k) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. m i n,
 - l) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
 - m) dopuszczalna adaptacja dachów jednospadowych na istniejących budynkach,
 - n) dla zabudowy towarzyszącej dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) z przyległych dróg publicznych, położonych poza obszarem zmiany planu, oznaczonych symbolem [KDL], [KDD],
 - b) z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu III.KDD/1,
 - c) z przyległej drogi wewnętrznej, położonej poza obszarem zmiany planu, oznaczonej symbolem [KDW],
 - d) z przyległego ciągu pieszo - jezdni oznaczonego symbolem terenu III.KXJ/1.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem terenu III.UC/1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej komercyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) rzemiosło,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budynki przeznaczenia podstawowego wolnostojące,
 - b) dopuszczalne lokale mieszkalne w budynku przeznaczenia podstawowego pod warunkiem ich ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące wolnostojące lub w połączeniu z zabudową przeznaczenia podstawowego i/lub uzupełniającego,
 - d) dopuszczalne obiekty małej architektury,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 10 m,
 - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 2,
 - g) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 5 m,
 - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 1,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 70%,
 - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 10%,
 - k) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. l,
 - l) dla obiektów towarzyszących dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15°;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) z przyległej drogi publicznej, położonej poza obszarem zmiany planu, oznaczonej symbolem [KDD].

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem terenu III.RL/1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem zabudowy dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczalne prowadzenie dróg leśnych oraz wykorzystanie terenu na parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem terenu III.KDD/1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oraz ich poszerzenia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
 - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
 - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
 - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
 - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem terenu III.KXJ/1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów do przyległych terenów,
 - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów do przyległych terenów,
 - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających,
 - e) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - f) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 42. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszą zmianą planu, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące:

- 1) tereny nowo projektowanej zabudowy oznaczonej symbolem przeznaczenia: **MN, MNU, RM, ML** - 15%;
- 2) tereny nowo projektowanych usług i terenów produkcyjnych oznaczonych symbolem przeznaczenia: **UC i P** - 15%.

§ 43. 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.

§ 44. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Firlej.

§ 45. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i podlega zamieszczeniu jej na stronie internetowej Urzędu Gminy Firlej.

Przewodniczący Rady Gminy
Firlej

Adam Toboła

Załącznik Nr 19 do Uchwały nr XXV/125/13 Rady Gminy
Firlejz dnia 17 kwietnia 2013 r.

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

**ROZSTRZYGNIECIE 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:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) – zadania własne Gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 2. Realizacja celów publicznych, na terenach nie będących we władaniu Gminy, wymaga przeprowadzenia postępowania wywłaszczeniowego, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami lub pozyskania terenów dla realizacji tych celów w formie zamiany na nieruchomości będące we władaniu Gminy.

§ 3. 1. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, pochodzą z budżetu oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami. Limity wydatków budżetowy oraz wieloletnie plany inwestycyjne są każdorazowo ujęte w budżecie Gminy na każdy rok.

2. Starania o pozyskanie środków strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych będą prowadzone samodzielnie przez gminę.

3. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy, tak, aby zoptymalizować wydatki publiczne, np. koordynacja prac przy realizacji poszczególnych rodzajów uzbrojenia technicznego wraz z budową nawierzchni ulic.

4. Jako główne zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, przyjmuje się uwzględnianie szeroko pojętego interesu publicznego mieszkańców oraz rachunku ekonomicznego uwzględniającego efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca korzystającego z wybudowanej infrastruktury.

§ 4. Przewiduje się, że łączne koszty przygotowania nieruchomości w ww. zakresie na poszczególne cele, pochodzą z budżetu Gminy, wyliczone na podstawie indywidualnych ocen i wycen.

Załącznik Nr 20 do Uchwały nr XXV/125/13 Rady Gminy
Firlej z dnia 17 kwietnia 2013 r.

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

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

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:

§ 1. Przyjmuje w całości uwagę ujętą w wykazie uwag do projektu zmiany planu, stanowiącym część dokumentacji prac planistycznych.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi – załącznik do uchwały XXV/125/13 z dnia 17 kwietnia 2013 roku		Uwagi
						Uwaga uwzględniona 7	Uwaga nieuwzględniona 8	Uwaga uwzględniona 9	Uwaga nieuwzględniona 10	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	20.03.2013r.	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	Dopuszczenie na fragmencie działki, oznaczonej symbolem III.UC/1, funkcji mieszkaniowej na piętrze lub w części poddaszowej.	1011/2, obr. Serock	III.UC/1	+	----	+	----	Projekt zmiany planu w § 38 pkt. 3 lit. b dopuszcza lokale mieszkalne w budynku przeznaczenia podstawowego pod warunkiem ich ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami.