

**Uchwała Nr XV/ 81/2015
Rady Gminy Firlej
z dnia 14 grudnia 2015r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz.1515), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199, z późn. zm.) oraz uchwały Nr VI/34/15 Rady Gminy Firlej z dnia 27 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej-Kunów, Rada Gminy Firlej uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej-Kunów, wymieniony w § 2 niniejszej uchwały, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Firlej, uchwalonego uchwałą Nr XIV/62/12 Rady Gminy Firlej z dnia 27 marca 2012r., z późn. zm. - uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej-Kunów, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/260/02 Rady Gminy Firlej z dnia 08 sierpnia 2002r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 111, poz. 2494 z dnia 19 września 2002r), z późn. zm.

§ 2. 1. Zmianę planu stanowią:

- 1) Ustalenia będące treścią niniejszej uchwały,
 - 2) Rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, na którym wyznaczono granice obszaru objętego zmianą planu.
2. Załącznik graficzny przedstawiający teren planistyczny objęty zmianą planu i ustalenia tekstowe stanowią integralną całość.
 3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej-Kunów – 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.

5. Przedmiot zmiany planu stanowią zagadnienia określone w przepisach art. 15 ust. 2 oraz wybrane zagadnienia określone w przepisach art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole cyfrowe i literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia literowe i graficzne, stosowane na rysunku zmiany planu, poza granicami terenu objętego zmianą planu, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, obowiązują łącznie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu planistycznego.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru jezior Firlej-Kunów, uchwalony uchwałą Nr XXXIX/260/02 Rady Gminy Firlej z dnia 08 sierpnia 2002r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 111, poz. 2494 z dnia 19 września 2002r), z późniejszymi zmianami;
- 2) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć część tekstową i graficzną zmiany planu, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 3) **załączniku graficznym** - należy przez to rozumieć rysunek, o którym w § 2 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 4) **terenie planistycznym (terenie)** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym (lub literowymi) i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub symbolem literowym, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu i oznaczone symbolem literowym (literowymi), które winno przeważać na terenie planistycznym;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu, dotyczących terenu planistycznego, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe z zastrzeżeniem, że zagospodarowanie związane z funkcją dopuszczalną, będzie stanowić mniej niż 40% powierzchni terenu planistycznego lub mniej niż 40% powierzchni całkowitej sytuowanych na nim budynków oraz, że funkcja dopuszczalna nie wykluczy

zagospodarowania terenu, zgodnie z funkcją podstawową, ustaloną zmianą planu;

- 7) **przeznaczeniu wielofunkcyjnym** (oznaczonym numerem i symbolami literowymi, przedzielonymi przecinkiem) – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, które mogą istnieć łącznie lub samodzielnie; tereny przeznaczone w zmianie planu na funkcje równoważne – usługi turystyki i usługi komercyjne (UT,U);
- 8) **terenie zabudowy** – należy przez to rozumieć teren leżący w otoczeniu drogi, na którym dominują obszary o miejskich zasadach zagospodarowania, wymagające urządzeń infrastruktury technicznej lub obszary przeznaczone pod takie zagospodarowanie w planie gminy i zmianie planu, z wyłączeniem obszarów wykluczonych z zabudowy (tereny rolne, lasy, łąki, wody, zieleń parkowa);
- 9) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu (w granicach wyznaczonego terenu planistycznego), której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 10) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektów budowlanych lub ich części na cele służące działalności związanej z zaspokojeniem stałych potrzeb bytowych i socjalnych ludności, obejmujące w zmianie planu usługi handlu, gastronomii, kultury (dyskoteka, centrum rozrywki), ochronę zdrowia (gabinety odnowy biologicznej, ośrodek rehabilitacyjny) oraz inne o zbliżonych warunkach lokalizacyjnych;
- 11) **usługach komercyjnych nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu z przeznaczeniem na działalność usługową tj. przedsięwzięcia usługowe i związane z nimi inwestycje, nie zaliczane zgodnie z przepisami szczególnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko. Są to usługi, których oddziaływanie (emisja hałasu, spalin, drgań itd.) nie przekracza granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny (tj. których eksploatacja nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych);
- 12) **usługach turystyki** – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów usług turystycznych związanych z obsługą turystyki i rekreacji jak: motel, zajazd, hotel, apartamenty gościnne z towarzyszącą infrastrukturą sportowo – rekreacyjną (siłownia, spa, basen, urządzenia sportowe, boisko do gier zespołowych, plac zabaw itp.);
- 13) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii dróg - krajowej, wojewódzkiej, powiatowej lub gminnej, wydzieloną liniami rozgraniczającymi;

- 14) **dostępie działki budowlanej do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi (poprzez zjazd) albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 15) **dachu wielospadowym** - należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy – o dwu - i większej liczbie głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° – 45°, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 16) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 17) **obsłudze komunikacji** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu planistycznego, służące obsłudze komunikacji pieszej i kołowej (drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, piesze, drogi pożarowe, place, parkingi, garaże), z wykluczeniem obiektów usług komunikacji (stacji paliw, zakładów obsługi, naprawy i remontu środków transportu, myjni samochodowych);
- 18) **kondygnacji** - należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia;
- 19) **kondygnacji nadziemnej** – należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną;
- 20) **kondygnacji podziemnej** – należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;
- 21) **poddaszu użytkowym** - należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 22) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku;
- 23) **geometrii dachu** – należy przez to rozumieć określony w ustaleniach zmiany planu kąt nachylenia głównych połaci dachowych (nie dotyczy nachylenia połaci dachów ganków, werand, lukarn, itp.);

- 24) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną odległość elewacji budynku oraz innych obiektów budowlanych, stosownie do ustaleń planu, od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej drogi obsługującej teren, na którym jest planowane jego usytuowanie lub innych linii ustalonych zmianą planu; nie dotyczy okapów, gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, wykuszy i logii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m od elewacji budynku;
- 25) **linii rozgraniczającej teren** – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem literowym lub cyfrowym i literowym, wyznaczające granice ewentualnego podziału geodezyjnego;
- 26) **wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu z nawierzchnią ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie - do powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej, w granicach terenu planistycznego, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu;
- 27) **zielonym dachu** – należy przez to rozumieć otwartą, porośniętą roślinnością powierzchnię na stropie obiektu budowlanego (budynek, budowli, obiektu małej architektury), na całej jego powierzchni lub na wybranym obszarze wraz z elementami uzupełniającymi (np. studzienki rewizyjne, zabezpieczenia antyerozyjne i inne) oraz związanymi z zagospodarowaniem powierzchni - place zabaw, zbiorniki wodne, elementy małej architektury ogrodowej i inne;
- 28) **zielonej ścianie** – należy przez to rozumieć tzw. „wertykalny ogród”, z systemem paneli roślinnych przytwierdzonych do konstrukcji nośnej i instalacji umożliwiającym ich vegetację;
- 29) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – jest to udział procentowy sumy powierzchni zabudowy budynków, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu, do powierzchni terenu planistycznego lub działki budowlanej w granicach terenu planistycznego, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu. 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;
- 30) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów, urządzeń i obiektów wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;
- 31) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż powołana w pkt 32 wraz z aktami wykonawczymi;

32) **przepisach ustawy** bez podania nazwy – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199, z późniejszymi zmianami);

33) Pojęcia nie zdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Nakaz kształtowania zabudowy w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu, z uwzględnieniem warunków położenia, przeznaczenia, zachowania jednorodnego charakteru architektonicznego i ustalonych zmianą planu warunków, dotyczących maksymalnej wysokości, kolorystyki budynków, geometrii dachów, w szczególności poprzez :

- 1) stosowanie dla elewacji budynków takich materiałów jak: kamień naturalny lub sztuczny, cegła licowa, tynk, drewno; obowiązuje zakaz stosowania innych materiałów sztucznych typu siding,
- 2) stonowaną kolorystykę elewacji (biel, odcienie beżu, żółci, brązu, szarości) i dachów budynków (brąz, grafit, czern, zieleń, odcienie stonowane czerwieni); wyklucza się kolory agresywne lub dominujące w krajobrazie,
- 3) dopuszczenie stosowania tzw. zielonych dachów.

2. Zakaz lokalizacji budowli stanowiących negatywne dominanty w krajobrazie, a w szczególności:

- 1) zakaz sytuowania budowli o wysokości równej i wyższej niż 50,0 m n.p. terenu,
- 2) zakaz ten, nie dotyczy wież telefonii komórkowej, realizowanych na podstawie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, że planowane obiekty o wysokości równej lub wyższej niż 50,0m nad poziomem terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. Zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

4. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;

5. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizacja obiektów tymczasowych jest możliwa w czasie określonym w decyzji o pozwoleniu na budowę.

6. Obowiązuje ograniczenie lokalizacji reklam i nośników reklam:

- 1) na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się umieszczanie reklam, znaków informacyjno-plastycznych na elewacjach budynków i obiektach małej architektury pod warunkiem, że ich treść jest związana z prowadzoną działalnością i powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 2,0 m²;
- 2) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (jak latarnie, słupy linii elektroenergetycznych, transformatory itp.),
- 3) ustalenia pkt 1-2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej i znaków drogowych, sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zakaz lokalizacji trwałych ogrodzeń od strony dróg publicznych:

- 1) w pasie wyznaczonym przez linie rozgraniczające dróg publicznych,
- 2) w otoczeniu dróg i przestrzeni publicznych:
 - a) pełnych,
 - b) o wysokości większej niż 1,6 m.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7.1. Teren planistyczny, oznaczony symbolem E16UT,U, położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują warunki określone w rozporządzeniu Nr 38 Wojewody Lubelskiego z dnia 24 marca 2006r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 24 marca 2006r. Nr 59, poz. 1151).

- 2. Obowiązuje zakaz działalności i zagospodarowania wpływającego negatywnie na walory przyrodniczo – krajobrazowe terenu objętego zmianą planu i terenów sąsiednich.
- 3. Obowiązuje zabezpieczenie środowiska wodnego przed zanieczyszczeniami na etapie prowadzenia prac budowlanych i po realizacji inwestycji m.in. urządzenie nawierzchni placów i dojazdów w sposób zapewniający ochronę wód powierzchniowych i podziemnych.
- 4. Dopuszcza się wykorzystanie mas ziemnych, pozostałych po realizacji inwestycji, do ukształtowania terenów zielonych i sportowo rekreacyjnych w otoczeniu budynku, z zastrzeżeniem warunków o których mowa w ust.1.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8.1. Obowiązuje ochrona zasobów krajobrazu kulturowego gminy i jej zabytków, tworzących tożsamość kulturową i uwarunkowania dla kształtowania zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- w przypadku ujawnienia podczas prowadzenia prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego (np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych, kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych, wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałością pochówków, itp.) osoby prowadzące roboty, obowiązane są wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki, a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9.1. Teren objęty opracowaniem nie jest położony w obszarze przestrzeni publicznej. Warunki kształtowania terenu planistycznego – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10.1. Dla terenu objętego zmianą planu ustala się:

- 1) Parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz linie zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu;
- 2) Ponadto, w zakresie zasad sytuowania zabudowy obowiązuje sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg - zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku zmiany planu;
- 3) W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się minimalne wskaźniki miejsc do parkowania :
 - a) dla budynków usług turystycznych - 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny,
 - b) dla budynków pozostałych usług turystyki i usług komercyjnych - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - c) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania, obowiązuje nakaz realizacji miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
 - d) w przypadku realizacji przeznaczenia wielofunkcyjnego, miejsca postojowe należy zapewnić dla każdej funkcji.

Ustalenia dla terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

§ 11.1. W granicach terenu objętego zmianą planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Obowiązuje ochrona przed hałasem, określona przez dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych dla terenu przeznaczonego zmianą planu na cele rekreacyjno – wypoczynkowe i mieszkaniowo – usługowe.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu.

§ 12. Na obszarze objętym opracowaniem, nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości oraz przeprowadzenia stosownej procedury, określonej w przepisach odrębnych.

Ogólne zasady dotyczące realizacji infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się, że teren objęty zmianą planu będzie obsługiwany ze zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

2. Dopuszcza się możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej – nieoznaczonych na rysunku zmiany planu, takich jak stacje transformatorowe SN/NN, czy urządzenia telekomunikacyjne, na podstawie opracowań technicznych, z zachowaniem przepisów odrębnych i warunków zmiany planu.
4. Dopuszcza się trasowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń w pasie między linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu odległości wynikających z przepisów odrębnych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14.1. Teren objęty zmianą planu nie powoduje konieczności zmiany obowiązującego układu komunikacyjnego gminy w zakresie dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna terenu planistycznego odbywać się będzie w oparciu o istniejące drogi publiczne - powiatową i gminną. Należy zapewnić dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym zmianą planu, obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę - zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, o parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia planowanej zabudowy zagospodarowania terenu; w szczególności należy zapewnić wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru,
 - 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych:
 - a) odprowadzenie ścieków systemami kanalizacji zbiorczej do istniejących i projektowanych na terenie gminy oczyszczalni ścieków,
 - b) zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia;
 - 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz - zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny w ramach rozbudowy istniejącego systemu średnioprężnego;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) rozwój energetyki cieplnej opartej na wykorzystaniu gazu przewodowego do celów komunalno-bytowych oraz centralnego ogrzewania,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł opalanych paliwami niskoemisyjnymi;

5) w zakresie gospodarki odpadami:

a) postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) - zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,

b) gospodarka odpadami innymi niż komunalne winna być zorganizowana w sposób zgodny z przepisami ustawy o odpadach;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów (nieruchomości) lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia oraz dostarczenia energii elektrycznej na podstawie stosownej umowy z właścicielem sieci, po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączenia,

b) dopuszcza się możliwość wyznaczenia nowych terenów pod realizację stacji transformatorowej (wraz z liniami SN i Nn), których nie uwzględniono na rysunku zmiany planu, jeżeli uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy,

c) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej zwróconej ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych do granicy sąsiedniej działki budowlanej, w odległości 1,5 m od ww. granicy,

d) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym lub doziemnym – kablowym,

e) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz złącz kablowych, winien być zachowany pas ochronny (technologiczny) o szerokości min. 1 m, w pasach tych nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów; powinien to być teren stale dostępny dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu,

f) lokalizacja budynku musi spełniać przepisy odrębne z zakresu w dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

7) w zakresie telekomunikacji:

a) ustala się obsługę z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

b) dla istniejącej sieci dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych,

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych w formie naziemnych obiektów kubaturowych.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15.1. Na terenie przeznaczonym w planie do nowej funkcji, dopuszcza się do czasu realizacji tej funkcji dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16.1. Wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu przeznaczonego w planie na usługi sportowe (oznaczonego symbolem E3US) – **terenu planistycznego, położonego w obrębie Serock, oznaczonego symbolem E16UT,U - na załączniku Nr 1.**

2. Przeznaczenie terenu:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi turystyki,
- b) usługi komercyjne;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty administracyjne, socjalne i cz. mieszkaniowa, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu :
- b) usługi sportu i rekreacji,
- c) infrastruktura techniczna,
- d) obsługa komunikacji,
- e) zieleni urządzona, osłonowa.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Zabudowa i zagospodarowanie terenu z przeznaczeniem na wielofunkcyjny ośrodek sportowo – rekreacyjny z częścią hotelową, gastronomiczną, usługami ochrony zdrowia jak gabinety odnowy biologicznej i pomieszczenia dla rehabilitacji oraz z obiektami i urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi (np. siłownia, basen, wielofunkcyjna sala do ćwiczeń, spa, boiska do gier zespołowych, urządzenia sportowe, plac zabaw itp.);
- 2) Ośrodek może pełnić funkcje związane z organizacją imprez okolicznościowych (dom weselny) lub centrum konferencyjnego;
- 3) Dopuszcza się funkcje administracyjno-socjalną i mieszkaniową w części pomieszczeń obiektu usługowego;
- 4) Dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących funkcji podstawowej typu: garaż, altany, tarasy widokowe itp.;
- 5) Zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną:
 - a) złożoną z gatunków rodzimych i małą architekturą, towarzyszącą terenom sportowo – rekreacyjnym w południowo – wschodniej części działki,
 - b) nasadzenia zieleni osłonowej, zimozielonej od strony drogi powiatowej oraz przy południowo – wschodniej granicy terenu z istniejącą i planowaną zabudową letniskową,
 - c) dopuszcza się zastosowanie ogrodzeń pełnych w formie tzw. zielonych ścian, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 7;
- 6) Sposób zagospodarowania, zabudowy i działalność usługowa terenu planistycznego nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na granicy terenu, dla którego inwestor ma tytuł prawny;

- 7) Przy lokalizacji zabudowy usługowej należy zapewnić:
- wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru,
 - dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) Maksymalna wysokość zabudowy:
- budynku usługowego - do 15,0 m, trzy kondygnacje nadziemne,
 - garażu – do 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) Geometria dachów:
- budynków usługowych - dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 25° - 45°; dopuszcza się dachy płaskie i tzw. zielone dachy,
 - budynku garażu – dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 25° - 40°, dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci do 30°;
- 10) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni terenu planistycznego;
- 11) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni terenu planistycznego ;
- 12) Nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KDP - 15,0 m;
- 13) Nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG - 10,0 m;
- 14) Obsługa komunikacyjna:
- poprzez zjazd (zjazdy) z drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KDP,
 - poprzez zjazd z drogi gminnej, oznaczonej symbolem KDG;
- 15) Obowiązują ogólne warunki zmiany planu w zakresie:
- obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej,
 - warunków grodzenia od strony drogi publicznej,
 - minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych, w tym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - warunków dostosowania architektury budynków i budowli projektowanych do otaczającego krajobrazu,
 - warunków lokalizacji reklam i nośników reklam,
 - warunków ochrony przed hałasem,
 - zagospodarowania i użytkowania obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza.

Rozdział 4 **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 17. Dla terenu objętego niniejszą zmianą planu, ustala się stawkę procentową w wysokości 20% od wzrostu wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia zmiany planu, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty na rzecz Gminy Firlej,

w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia, w którym zmiana planu stała się obowiązująca.

§ 18. W zakresie objętym zmianą planu, przestają obowiązywać ustalenia planu, o którym mowa w § 5 pkt 1.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Firlej.

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz na stronie internetowej gminy.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dnia od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy