

WIDOK

20-077 LUBLIN, UL. JASNA 6, TEL. 532-42-22

PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA**WÓJT GMINY SEROKOMLA****MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SEROKOMLA**

UCHWAŁA NR XI/62/2004 RADY GMINY SEROKOMLA
Z DNIA 29.03.2004 R., OGŁOSZONA W DZIENNIKU
URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO
NR 95, POZ. 1572 Z DNIA 08.06.2004 R.

LUBLIN 2004 ROK

SPIS TEŚCI		Str
1. STALENIA FORMALNE		2
2. ROZDZIAŁ I – PRZEPISY OGÓLNE		3
3. ROZDZIAŁ II – OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW W STREFACH POLITYKI PRZESTRZENNEJ		9
* OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		9
* OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW		12
4. ROZDZIAŁ III – OGÓLNE ZASADY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJU PRZEZNACZENIA		
* ZIELEŃ		14
* ROLNICTWO		17
* WODY ŚRÓDLĄDOWE		20
* MIESZKALNICTWO		22
* USŁUGI		26
* TERENY WYTWÓRCZOŚCI I SKŁADOWANIA		31
* KOMUNIKACJA		36
* INFRASTRUKTURA TECHNICZNA		42
5. ROZDZIAŁ IV- USTALENIA SZCZEGÓŁOWE		47
6. ROZDZIAŁ V – PRZEPISY KOŃCOWE		48

U C H W A Ł A Nr XI/62/2004
RADY GMINY SEROKOMLA
z dnia 29.03.2004 r.

w sprawie:

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serokomla

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz.U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591, z późniejszymi zmianami/, art. 7, art. 8 oraz art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r. poz.139, z późniejszymi zmianami/, art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r.), uchwały Nr II/5/2002 Rady Gminy Serokomla z dnia 17 grudnia 2002 r. u c h w a ł a się, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serokomla w granicach administracyjnych gminy, z wyłączeniem obszaru w granicach określonych na rysunku planu, objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Serokomla.

§ 2

Plan wymieniony w § 1 uwzględnia przeznaczenie terenów oraz zasady zagospodarowania i ich zabudowy, spójne z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Serokomla” zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Nr XXIV/137/2002 z dnia 11 marca 2002 r.

§ 3

1. Plan stanowią:
 - 1/ Ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;
 - 2/ Rysunek planu w skali 1: 10 000 stanowiący ZAŁĄCZNIK Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu i ustalenia planu stanowią integralną całość.

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

- 1/ planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 3 ust.1;
- 2/ rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:10 000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3/ przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4/ terenie - należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5/ przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6/ przeznaczeniu dopuszczalnym i uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 7/ przeznaczeniu zamiennym - należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie podstawowe zastępujące przeznaczenie określonego rodzaju dla wydzielonych terenów, określone w ustaleniach ogólnych lub szczegółowych planu;
- 8/ przeznaczeniu wielofunkcyjnym (oznaczonym symbolami literowymi przedzielonymi przecinkiem) - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia;

- 9/ przeznaczeniu realizowanym etapowo (oznaczonym symbolami literowymi przedzielonymi znakiem ukośnym) - należy przez to rozumieć czasowe przeznaczenie określonego rodzaju zapisane symbolem przed znakiem oraz trwałe przeznaczenie podstawowe zapisane po znaku, zrealizowane po zmianie sposobu zagospodarowania;
- 10/ adaptacji - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej rozbudowy lub zmiany użytkowania i przeznaczenia w sposób nie naruszający ustaleń planu;
- 11/ działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z obowiązujących przepisów;
- 12/ tymczasowym sposobie zagospodarowania i użytkowania terenu – należy przez to rozumieć czasowe utrzymanie istniejącego użytkowania i istniejącej substancji lub okresowy sposób zagospodarowania i realizacji obiektów budowlanych na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych lub szczegółowych dla terenów wydzielonych w planie;
- 13/ tymczasowych obiektach i urządzeniach budowlanych - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia o lekkiej konstrukcji nie powiązane trwale z gruntem i inne obiekty budowlane przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od ich trwałości technicznej, przewidziane do rozbiórki lub do przeniesienia w inne miejsce;
- 14/ drodze publicznej - należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (krajowej, wojewódzkiej, powiatowej lub gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
- 15/ drodze niepublicznej – należy przez to rozumieć drogę nie zaliczaną do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogę w terenach mieszkaniowych, dojazdową do gruntów rolnych i leśnych, dojazdową do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, drogi wewnętrzne oznaczone symbolem DW oraz pozostałe drogi ogólnodostępne wyodrębnione ewidencyjnie;

- 16/ przebudowie lub remoncie drogi - należy przez to rozumieć wykonanie robót, w wyniku których następuje podwyższenie parametrów technicznych i eksploatacyjnych drogi;
- 17/ usługach publicznych - należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów użyteczności publicznej, obejmujące usługi oświaty i wychowania, kultury, zdrowia, opieki społecznej, kształcenia, rehabilitacji niepełnosprawnych i upośledzonych, sportu i kultury fizycznej, administracji samorządowej, administracji rządowej, organizacji i stowarzyszeń, obronności, porządku i bezpieczeństwa, ubezpieczeń, łączności publicznej, obiekty sakralne oraz inne oczywiste cele publiczne określone w ustawach;
- 18/ celu publicznym – należy przez to rozumieć inwestycje o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym stanowiące realizację celów wymienionych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisach odrębnych, których realizacja służy ogółowi i jest przeznaczona dla zaspokojenia potrzeb powszechnych, niezależnie od tego który podmiot ten cel realizuje;
- 19/ usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na usługi handlu, gastronomii, turystyki, różne profile usług bytowych i rzemiosła nieuciążliwego, usługi finansowe, usługi projektowe, geodezyjne, doradcze i inne formy działalności gospodarczej, z wyłączeniem działalności produkcyjnej i związanej z eksploatacją surowców mineralnych;
- 20/ usługach wbudowanych - należy przez to rozumieć przeznaczenie części budynku mieszkalnego lub innego obiektu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na pomieszczenia użytkowane na działalność usługową nieuciążliwą w rozumieniu planu;
- 21/ usługach w obiektach powiązanych z budynkiem mieszkalnym - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe usytuowane w budynku mieszkalnym lub w obiekcie powiązanim z nim konstrukcyjnie;
- 22/ terenach zabudowy - należy przez to rozumieć tereny w rozumieniu przepisów szczególnych, wyznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego na lokalizację budynków i obiektów budowlanych, stanowiące określonego rodzaju nieruchomości wydzielone z użytkowania rolnego i leśnego;
- 23/ zabudowie zagrodowej (siedlisku rolnym) - należy przez to rozumieć wchodzące w skład gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 1 ha

budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolnej tj. służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwach produktów rolniczych;

- 24/ nieuciążliwym zagospodarowaniu - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną i usługową oraz przedsięwzięcia ustalone z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych i których oddziaływanie nie przekroczy granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny (tj. których eksploatacja nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych dla terenów o przeznaczeniu ustalonym w planie);
- 25/ usługach bytowych - należy przez to rozumieć nieuciążliwe rodzaje usług, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców (np. usługi fryzjerskie, fotograficzne, krawieckie, szewskie i inne usługi dla ludności) oraz służące potrzebom gospodarstw domowych zaliczane do działalności usług rzemiosła (np. usługi naprawy sprzętu i wyposażenia domowego i inne formy usług w sposób oczywisty związane z obsługą mieszkańców);
- 26/ dostępie do drogi publicznej nieruchomości dopuszczonych niniejszym planem do zabudowy – należy przez to rozumieć zjazd – określony w przepisach ustawy o drogach publicznych lub w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, z zastrzeżeniem że droga ta winna spełniać wymagania dotyczące szerokości;
- 27/ obszarze przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla jakości życia mieszkańców i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 28/ powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy, pokryty roślinnością i wodę powierzchniową na działce budowlanej lub grunt niezabudowany i nieutwardzony przeznaczony na zieleń urządzoną oraz trwałe trawniki lub kwietniki lub inne formy zieleni na podłożu umożliwiającym ich naturalną wegetację;

- 29/ standardach – należy przez to rozumieć zbiory i zakresy wymagań planistycznych oraz zasady stosowania parametrów dotyczących zagospodarowania przestrzennego;
- 30/ zasadzie dobrego sąsiedztwa – należy przez to rozumieć odpowiednie do rodzaju przeznaczenia terenu rozmieszczenie obiektów i urządzeń nie ograniczające (w przypadku funkcji dopuszczonych) możliwości zagospodarowania działek sąsiednich zgodnie z ich funkcją podstawową oraz respektujące interes prawny właścicieli sąsiednich terenów, określony ustaleniami planu.

§ 5

1. Część tekstowa planu zawiera:

- 1/ Ogólne zasady ochrony i zasady zagospodarowania obszarów podlegających ochronie przyrodniczej i kulturowej - zawarte w rozdziale II,
- 2/ Ogólne zasady zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia - zawarte w rozdziale III,
- 3/ Ustalenia szczegółowe dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem na rysunku w skali 1: 10 000 – zawarte w rozdziale IV
- 4/ Przepisy końcowe - zawarte w rozdziale V.

2. Część graficzna planu zawiera:

- 1/ Oznaczenia ściśle obowiązujące, które obejmują:
 - a. granice terenu objętego planem,
 - b. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu wraz z oznaczeniami literowymi,
- 2/ Oznaczenia orientacyjne, których uściślenie jest dopuszczone w decyzjach administracyjnych, projektach budowlanych, obejmujące:
 - a. linie przerywane, rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - b. oznaczenia obiektów i granic terenów projektowanych do objęcia ochroną,
 - c. przebieg urządzeń sieciowych i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej.

§6

W zagospodarowaniu terenów oprócz zasad zawartych w rozdziale II, rozdziale III i rozdziale IV obowiązują przepisy szczególne zawierające dodatkowe ograniczenia, procedury lub zasady dysponowania terenami na cele określone w planie.

§ 7

Warunki obowiązujące w strefach ustanowionych w celu ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu i dóbr kultury, zawarte w rozdziale II mają pierwszeństwo przed zasadami zawartymi w rozdziale III i rozdziale IV.

§ 8

Zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym albo przy dochowaniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia podstawowego - zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym lub zamiennym.

§ 9

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem:

- 1/ Obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania z zakazem rozbudowy istniejących obiektów o funkcji sprzecznej z przewidzianą planem;
- 2/ Dopuszcza się możliwość remontów istniejących obiektów w celu poprawy stanu technicznego obiektu;
- 3/ Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów nie związanych trwale z gruntem, z wyjątkiem przypadków określonych w ustaleniach planu.

ROZDZIAŁ II

OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW W STREFACH POLITYKI PRZESTRZENNEJ

§ 10

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

1. Udokumentowane złoża surowców mineralnych

1/ Na terenach określonych na rysunku planu, obowiązuje:

- a. ochrona udokumentowanych złóż surowców mineralnych przed zmianą sposobu zagospodarowania ograniczającego ich potencjalne wykorzystanie dla celów gospodarczych,
- b. zakaz zabudowy oraz zalesiania gruntów poza terenami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania,

2/ Dopuszcza się wydobywanie kopalin z udokumentowanych złóż położonych na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, wyłącznie w powiązaniu z budową i rozbudową urządzeń wodnych służących celom retencji - przeciwpożarowym, przeciwpowodziowym i gospodarki rybackiej, jeśli nie kolidują z ochroną środowiska, w szczególności zaś z ochroną siedlisk przyrodniczych i ochroną gatunkową.

Obowiązuje zachowanie warunków i procedur określonych w przepisach szczególnych,

3/ Zakaz eksploatacji złoża w rejonie Charlejew-Zastawie, obejmującego cenny pod względem przyrodniczym i krajobrazowym ekosystem wodnotłakowy, charakteryzujący się różnorodnością biologiczną.

2. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi rzek

Do czasu sporządzenia przez dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, które będzie określać granice tego obszaru, wyznacza się w planie tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz ustala się warunki:

- 1/ Zakaz lokalizacji zabudowy i wznoszenia obiektów budowlanych, za wyjątkiem wyznaczonych w planie; dopuszcza się:
 - a. selekcję i wycinkę drzew i krzewów utrudniających swobodny przepływ fali wezbraniowej – w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
 - b. odmulanie rzek i pogłębianie koryta rzeki niezbędne dla potrzeb ochrony przed powodzią,
 - c. modernizację i rozbudowę istniejących stawów, budowę nowych z zachowaniem przepisów szczególnych, realizację budowli i urządzeń hydrotechnicznych służących retencji wód lub zabezpieczeniom przeciwpowodziowym,
 - d. realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służącym ochronie środowiska i zaopatrzeniu w wodę, z obowiązkiem uwzględnienia zagrożenia podtopieniem,
 - e. budowę dróg i ścieżek rowerowych,
 - f. urządzenie terenów sportowych i rekreacyjnych, bez wznoszenia trwałych obiektów kubaturowych,
 - g. rolnicze wykorzystanie terenów zalewowych, z preferencją użytkowania jako łąk i pastwisk,
- 2/ Zakaz składowania odpadów, magazynowania środków chemicznych i innych materiałów, wykonywania robót oraz realizacji innych przedsięwzięć – mogących zanieczyścić środowisko w przypadku wystąpienia powodzi,
- 3/ Likwidacja lub skuteczne zabezpieczenia istniejących obiektów mogących zanieczyścić środowisko,
- 4/ Konserwacja istniejących rowów melioracyjnych,
- 5/ Dopuszcza się wznoszenie nowych mostów i innych obiektów w ciągach komunikacyjnych będących powiązaniem ogólnodostępnymi oraz w ciągach dróg dojazdowych do indywidualnych działek w terenach budowlanych wyznaczonych w planie i w terenach rolnych, gdy stanowią one jedyne powiązanie komunikacyjne z drogą publiczną – pod warunkiem zapewnienia swobodnego przepływu wód.

3. Dna dolin rzecznych

Ustala się ochronę dna dolin rzecznych przed zagospodarowaniem niezgodnym z ich naturalnymi warunkami i wiodącą funkcją ekologiczną.

Na obszarach wyznaczonych na rysunku planu, ustala się:

- 1/ Ochronę (utrzymanie) naturalnych i półnaturalnych siedlisk łągowych i łąkowych, z uwzględnieniem niezbędnych działań wymienionych w ust. 2, związanych z ochroną przeciwpowodziową,
- 2/ Zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, obiektów budowlanych oraz urządzeń infrastruktury poza przypadkami określonymi i dopuszczonymi w planie miejscowym,
- 3/ Zakaz eksploatacji złoża surowców mineralnych w rejonie Charlejew-Zastawie,
- 4/ Zakaz takich form użytkowania powierzchni biologicznie czynnej, które osłabiłyby ekologiczną funkcję dolin lub zagrażałyby ich wartościom przyrodniczym,
- 5/ Zakaz tworzenia nasypów w miejscach nie przewidzianych planem i ogrodzeń poprzecznie do osi doliny,
- 6/ Zaleca się działania w kierunku rewaloryzacji den dolin, poprzez sukcesywną likwidację zabudowy substandardowej i odtwarzanie siedlisk łąkowych,
- 7/ Przy budowie liniowych urządzeń technicznych przecinających doliny wymóg zachowania ich drożności (przepusty, słupy),
- 8/ Zakazy związane z ochroną obszarów dolinnych nie dotyczą statutowych działań administratora rzeki pod warunkiem ich uprzedniego zaopiniowania przez Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody,
- 9/ Dopuszcza się realizację stawów i zbiorników wodnych, w sposób harmonizujący z krajobrazem, z zachowaniem przepisów szczególnych.

4. Suche doliny

Obejmuje się ochroną suche doliny i inne obniżenia pełniące funkcje lokalnych ciągów ekologicznych i okresowego spływu wód powierzchniowych (opadowych i roztopowych) wraz ze strefami zboczowymi. W obrębie suchych dolin określonych w planie ustala się:

- 1/ Zakaz lokalizacji zabudowy i obiektów budowlanych,
- 2/ Zakaz tworzenia nasypów i ogrodzeń poprzecznie do osi doliny,
- 3/ Zakaz składowania odpadów i nieczystości,
- 4/ Wyłączenie z zalesień dna dolin na kierunku spływu wód powierzchniowych,
- 5/ Zadarnianie, zadrzewienie, zakrzewienie zboczy i krawędzi dolin, jako zabiegów przeciwozyjnych; na terenach objętych ochroną

- gruntów rolnych wskazuje się zbocza suchych dolin do zagospodarowania zielenią użytkową,
- 6/ Ochrona równowagi geodynamicznej strefy zboczowej dolin przez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości min. 5 m od krawędzi skarpy,

§ 11

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

1. Pośrednia Ochrona Konserwatorska (KZ)

1/ Ustala się ochronę konserwatorską obszarów i obiektów wskazanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie do objęcia ewidencją zabytków gminy Serokomla:

- a. Pozostałości zespołu dworsko-parkowego w Charlejewie:
 - - dwór w ruinie – II poł. XIX w.
 - - murowana obora – XIX/XX w.
 - - relikty parku - XIX w.
- b. Cmentarz pomordowanych z 1940 r. Józefów Duży
- c. Cmentarz kolonistów niemieckich z pocz. XX w. Józefów Duży
- d. Kapliczka murowana, kubaturowa ok. 1950 r. Charlejewo
- e. Kapliczka z figurą NMP, 1915 r. Krzówka
- f. Kapliczka z figurą Chrystusa, lata 20-te XX w. Poznań
- g. Kapliczka murowana z 1947 r. Wola Bukowska

2/ Główną zasadą jest ochrona i konserwacja zachowanych zabytkowych elementów układu, zieleni i substancji architektonicznej,

3/ Zamierzenie inwestycyjne oraz zmiany granic nieruchomości w obrębie terenów wymienionych w pkt 1 wymagają uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wytycznych i warunków wynikających z zasad ochrony, na etapie przygotowania inwestycji,

4/ W sąsiedztwie obiektu objętego ochroną zabrania się zmian: rzeźby terenu, nasadzeń zieleni i wznoszenia obiektów

przesłaniających zabytek lub o kolorystyce i funkcjach degradujących obiekt zabytkowy.

2. Strefa Obserwacji Archeologicznej (KA)

Na obszarze stref określonych na rysunku planu podlegają ochronie potencjalne zasoby archeologiczne przez wymogi:

- 1/ W obrębie wyznaczonej strefy (lub w rejonie stanowiska archeologicznego określonego w oparciu o Archeologiczne Zdjęcie Polski) wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi, w tym inwestycje liniowe infrastruktury technicznej (wodociągi, gazociągi, kanalizacje, melioracje, sieci telefoniczne, budowa dróg) oraz zalesianie gruntu wymagają uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie przedinwestycyjnym, które określą warunki prowadzenia inwestycji, ewentualnie konieczność przeprowadzenia archeologicznych badań przedinwestycyjnych lub nadzoru archeologicznego,
- 2/ Prace ziemne, które mogą naruszyć strukturę stanowisk archeologicznych należy poprzedzić ratowniczymi badaniami archeologicznymi lub prowadzić łącznie z nadzorem archeologicznym w zależności od warunków i wytycznych konserwatorskich.

ROZDZIAŁ III

OGÓLNE ZASADY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJU PRZEZNACZENIA

§ 12

Na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się warunki zagospodarowania:

I. ZIELEŃ

1. Tereny lasów i zadrzewień (ZL)

Na terenach lasów i zadrzewień oznaczonych symbolem ZL, ustala się:

- 1/ Zakaz zmiany sposobu użytkowania leśnego na nieleśne z zastrzeżeniem pkt. 2, dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz związanych z gospodarką leśną, z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych,
- 2/ Dopuszcza się na warunkach określonych w planie przystosowanie wydzielonych fragmentów lasów do ograniczonej względami przyrodniczymi penetracji turystycznej, pieszej, rowerowej i konnej, z wykorzystaniem istniejącego układu dróg i duktów leśnych; dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń obsługi turystyki (schrony, miejsca odpoczynku, ścieżki dydaktyczne, parkingi przyleśne, obiekty sanitarne), z zachowaniem ochrony drzewostanu, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody i zarządcą lasów,
- 3/ Ochronę i kształtowanie granicy rolno-leśnej zgodnie z zasadami ekologicznymi - ochrona strefy ekotonalnej o szerokości min. 3 m od krawędzi lasu przed użytkowaniem ornym,
- 4/ Kształtowanie struktury gatunkowej w kierunku powiększania różnorodności biologicznej, zwiększanie odporności na wpływ czynników zewnętrznych i dostosowanie do typu miejscowego siedliska leśnego,
- 5/ Ochronę linii brzegowej lasów przez zakaz destabilizacji stosunków wodnych,
- 6/ Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 30 m

od krawędzi lasu, z wyjątkiem:

- a. obiektów bezpośrednio związanych z gospodarką leśną oraz obsługą turystyki,
- b. gdy wymóg ten uniemożliwiłby uzupełnianie zabudowy istniejącego siedliska,

7/ Zakaz wycinki zakrzewień łęgowych, z wyjątkiem przypadków związanych z ochroną przeciwpowodziową i konserwacją urządzeń wodnych, w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody, z uwzględnieniem warunków określonych w § 10 ust. 2.

2. Tereny rolne do zalesienia (ZL)

- 1/ Wyznacza się do zalesień następujące grunty rolne: przyleśne, marginalne (nieużytki), tereny wyrobisk, dzikich wysypisk, tereny zdegradowane, zbocza o dużych spadkach, narażone na procesy erozyjne i na kierunkach powiązań przyrodniczych,
- 2/ Dopuszcza się powiększenie kompleksów leśnych poprzez zalesianie gruntów przeznaczonych w planie na cele rolnicze (RP) na wniosek ich właścicieli, z uwzględnieniem przepisów szczególnych,
- 3/ Zalesienie terenów winno być realizowane z uwzględnieniem zasad:
 - a. tworzenia lasów o składzie gatunkowym odpowiadającym siedliskom rodzimym,
 - b. zachowania różnorodności i urozmaicenia przebiegu linii brzegowej oraz kształtowania bogatych przyrodniczo ekotonów,
 - c. nie zalesiania wrzosowisk, torfowisk, łąk, stanowisk roślin chronionych i rzadkich, den suchych dolin oraz bezpośredniego zagrożenia powodzią,
 - d. nie zalesiania terenu w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych i gazociągu, o orientacyjnej szerokości:
 - 12 m (tj. 6 m od osi gazociągu wysokoprężnego),
 - 10 m dla linii SN 15 kV i linii niskiego napięcia NN 04 kV,
 - e. określonych w strefie obserwacji archeologicznej „KA” (§ 11 ust.2),
- 4/ Dopuszcza się zmniejszenie szerokości stref ochronnych wymienionych w pkt 3d, ewentualne wykorzystanie terenu na cele szkółek leśnych, pod warunkiem uzgodnienia z odpowiednim dysponentem sieci oraz zgodności z aktualnymi przepisami branżowymi,
- 5/ Zakładanie upraw leśnych w odległości mniejszej niż 3 m od sąsiedniej parceli gruntowej, dopuszcza się odległość mniejszą (min. 1,5 m) w

przypadku gdy parcele sąsiednie stanowią grunt mogący być przeznaczony do zalesiania w myśl przepisów szczególnych.

3. Tereny zieleni cmentarnej - cmentarze zamknięte (ZCz)/ miejsca pamięci

Na terenach cmentarzy zamkniętych (ZCz) ustala się:

- 1/ Adaptację i ochronę istniejących cmentarzy zamkniętych,
- 2/ Ochronę i konserwację zabytkowych obiektów architektury sepulkralnej, drzewostanu i ogrodzenia,
- 3/ Warunki pośredniej ochrony konserwatorskiej (§ 11 ust. 1),
- 4/ Uporządkowanie zieleni.

II. ROLNICTWO

1. Tereny upraw polowych wyłączonych z zabudowy (RP)

- 1/ Na terenach upraw polowych wyklucza się lokalizację nowych obiektów i urządzeń budowlanych, z wyłączeniem dróg i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w planie,
- 2/ Dopuszcza się budowę i rozbudowę:
 - a. wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków mieszkalnych oraz innych budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - b. budynków i urządzeń służących bezpośrednio produkcji rolniczej, uznanej za dział specjalny,
- 3/ Zabudowa wymieniona w pkt 2a może być lokalizowana z zachowaniem następujących warunków:
 - a. nowe siedlisko – w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie,
 - b. rozbudowa istniejącego siedliska – w przypadkach uzasadnionych brakiem możliwości rozbudowy lub usytuowania nowych budynków w jego granicach lub wyznaczonym w planie terenie zabudowy zagrodowej,
- 4/ Realizacja budynków i urządzeń wymienionych w pkt 2 jest warunkowana zachowaniem przepisów szczególnych – techniczno-budowlanych, sanitarnych itp., wystarczającym dla zamierzenia budowlanego istniejącym lub projektowanym uzbrojeniem terenu oraz nie może kolidować z ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 5/ Dopuszcza się możliwość zalesień na zasadach zgodnych z przepisami szczególnymi i warunkami określonymi w dz. I ust.2,
- 6/ Ustala się zasadę kształtowania zieleni śródpolnej, jako pasm zieleni wysokiej i średniej wzdłuż ciągów komunikacyjnych (również dróg wewnętrznych) i na kierunkach powiązań przyrodniczych (na obszarach rolnych wyłączonych z zalesiania ze względu na ochronę gleb), także jako skupin drzew.

2. Tereny użytków zielonych (ZZ)

- 1/ Podstawowe przeznaczenie terenów na łąki i pastwiska, wskazane przekształcanie upraw polowych w dnach dolin na trwałe użytki zielone,
- 2/ Zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych, dopuszcza się remonty istniejących obiektów w granicach działki,
- 3/ Dopuszcza się zagospodarowanie łąk i pastwisk o stabilnych warunkach gruntowo-wodnych na funkcje sportowo-rekreacyjne, ciągi spacerowe i hodowlane (wybiegi dla zwierząt),
- 4/ Dopuszcza się budowę zbiorników wodnych, stawów z zachowaniem przepisów szczególnych.

3. Tereny urządzeń obsługi gospodarki rolnej (RU)

Na wyznaczonych terenach, oznaczonych w planie symbolem RU, ustala się:

- 1/ Przeznaczenie podstawowe na lokalizację obiektów usługowych i urządzeń technicznych obsługujących obszary rolne oraz zakładów i baz zaplecza technicznego rolnictwa obejmujących: usługi napraw i konserwacji, mechanizacji, agrotechniczne, lecznictwo zwierząt, usługi zaopatrzenia, usługi skupu, usługi związane ze zbytem produktów rolnych a także inne podobne, z zachowaniem odpowiednich dla rodzaju działalności warunków ochrony środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2/ Zasadę grupowania obiektów usługowo-technicznych, sytuowanie obiektów z zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa, obowiązuje zachowanie uciążliwości w obrębie wydzielonych terenów,
- 3/ Uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu warunków ochrony środowiska, szczególnie dotyczących wód i powietrza m.in. uszczelnienie podłoża, odwodnienie nawierzchni placów, urządzenie zieleni izolacyjnej itp.,
- 4/ Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco pogorszyć stan środowiska przyrodniczego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się przedsięwzięcia które zapewnią zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych,
- 5/ Adaptację istniejących baz zaopatrzenia i skupu, obiektów usługowych oraz urządzeń towarzyszących, dopuszcza się ich modernizację i

- rozbudowę oraz uzupełnianie nowymi obiektami, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,
- 6/ Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów i urządzeń wymienionych w pkt. 5 na inne cele obsługi rolnictwa lub usługi komercyjne o zbliżonych uwarunkowaniach lokalizacyjnych,
 - 7/ Likwidacja obiektów kolidujących z warunkami ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego lub z zagospodarowaniem sąsiednich terenów,
 - 8/ Możliwość przekształceń funkcjonalnych terenów na usługi handlu, usługi rzemiosła, obsługę komunikacji, przetwórstwo rolne i inne działalności usługowo-produkcyjne o zbliżonych uwarunkowaniach lokalizacyjnych, dopuszcza się rozbudowę adaptowanych obiektów, ich wymianę i uzupełnianie zabudowy w zakresie określonym niniejszym planem, z zachowaniem przepisów szczególnych, pod warunkiem, że inwestycje nie będą kolidowały z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
 - 9/ Możliwość lokalizacji nowych obiektów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, w zakresie określonym niniejszym planem,
 - 10/ Funkcje uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu usługi komercyjne (handel, rzemiosło), socjalno-administracyjne, wyklucza się funkcje mieszkaniowe,
 - 11/ Urządzenie miejsc postojowych i parkingowych zbilansowane dla potrzeb użytkowników terenu,
 - 12/ Zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem następujących wymogów:
 - a. maksymalna wysokość do dwóch kondygnacji
 - b. zachowanie min. 20% powierzchni działki biologicznie czynnej
 - c. zagospodarowanie zielenią izolacyjną, należy wprowadzić wzdłuż granic działek o różnych funkcjach oraz od strony przyległych do dróg,
 - d. zagospodarowanie zielenią izolacyjną jednocześnie z realizacją inwestycji,
 - 13/ Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/NN.

4. Tereny gospodarki rybackiej (RRO)

Na wyznaczonych terenach, określonych na rysunku planu, ustala się:

- 1/ Przeznaczenie podstawowe na lokalizację zbiorników wodnych i urządzeń hydrotechnicznych, związanych z gospodarką rybacką,
- 2/ Dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi gospodarki rybackiej, urządzeń hydrotechnicznych, infrastruktury jako zaplecza gospodarki rybackiej,
- 3/ Adaptację istniejącego kompleksu stawów rybnych i innych zbiorników na obszarze gminy oraz urządzeń hydrotechnicznych, dopuszcza się modernizację i rozbudowę stawów, z zachowaniem procedur określonych przez przepisy szczególne,
- 4/ Możliwość przekształceń stawów na funkcje obsługi turystyki (agroturystyka, kąpielisko) pod warunkiem niekolizyjności z wymogami ochrony środowiska i zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów rolnych.

III. WODY ŚRÓDLĄDOWE

1. Rzeki (WS₁)

Obejmuje się ochroną rzeki: Czarną, Motwicę, bezimienny dopływ Wieprza z Charlejewą, Grabówkę, bezimienne dopływy rzeki Czarnej, oraz okresowe strugi, rowy melioracyjne i linie spływów wód powierzchniowych.

Ustala się następujące warunki:

- 1/ Utrzymanie koryt rzek w stanie naturalnym,
- 2/ Zakaz usuwania zarośli i zadrzewień łęgowych ze strefy brzegowej rzek za wyjątkiem przypadków służących konserwacji i działaniom przeciwpowodziowym - wycinka drzew powinna być wówczas uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
- 3/ Obowiązek kształtowania biologicznej obudowy koryta rzeki,
- 4/ Zakaz eksploatacji surowców mineralnych z koryt rzek,
- 5/ Zakaz odprowadzania do wód nieoczyszczonych ścieków,
- 6/ Dopuszcza się modernizację, rozbudowę i realizację małych zbiorników oraz innych urządzeń hydrotechnicznych służących retencji wód lub zabezpieczeniom przeciwpowodziowym z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 7/ Obowiązuje zachowanie obustronnych pasów ochronnych rzek o szerokości min. 15 m (licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej) wyłączonych z lokalizacji obiektów budowlanych, celem umożliwienia

administratorowi cieków prowadzenia robót remontowych i konserwatorskich oraz zapewnienia dostępu do wody, zgodnie z przepisami szczególnymi,

8/ W zakresie działań przeciwpowodziowych ustala się:

- a. obowiązek konserwacji grobli i opasek brzegowych,
- b. selekcję i wycinkę drzew utrudniających swobodny przepływ wód wezbraniowych na warunkach określonych w pkt.2,
- c. inne warunki działań przeciwpowodziowych, określone w § 10 ust. 2.

2. Urządzenia wodne

2.1 Rowy melioracyjne

Obejmuje się ochroną system melioracyjny, w odniesieniu do którego ustala się:

- 1/ Adaptację istniejących rowów melioracyjnych, urządzeń i obiektów budowlanych służących regulacji stosunków wodnych, dopuszcza się ich konserwację, modernizację i rozbudowę systemu melioracyjnego, z uwzględnieniem potrzeb przyjęcia wód opadowych, w tym z pasów drogowych,
- 2/ Dopuszcza się budowę systemu niskich przetamowań na rowach melioracyjnych, w celu zwiększenia retencji i poprawy skuteczności nawodnień,
- 3/ Rozbudowę elementów systemu melioracyjnego wymienioną w pkt 1 i 2 warunkuje się opracowaniem dokumentacji, z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

2.2 Stawy, zbiorniki wodne (WS₂)

Obejmuje się ochroną stawy, sadzawki, torfianki, oczka wodne, mokradła wraz z roślinnością i fauną związaną z tymi zbiornikami.

Ustala się następujące warunki:

- 1/ Adaptację istniejących stawów rybnych, stawów i zbiorników wodnych w dolinach rzek oraz sadzawek i innych tego typu obiektów na obszarze gminy,

- 2/ Możliwość powiększenia i odtwarzania stawów oraz budowy nowych małych zbiorników i podpiętrzeń, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 3/ Ochronę naturalnej roślinności w strefach brzegowych, zaleca się kształtowanie wokół zbiorników wodnych zadarnionych i zadrzewionych stref brzegowych.

IV. MIESZKALNICTWO

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej (MR)

- 1/ Na terenach oznaczonych symbolem MR ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę zagrodową oraz następujące warunki zagospodarowania:
 - a. adaptację, rozbudowę i budowę obiektów budowlanych w istniejących siedliskach rolnych,
 - b. lokalizacja nowych siedlisk rolniczych, minimalna powierzchnia działki zagrodowej 0,20 ha; dopuszcza się mniejsze działki, jeśli będą zachowane wymagania przepisów szczególnych, umożliwiające usytuowanie obiektów z zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa,
- 2/ Na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się:
 - a. lokalizację zabudowy jednorodzinnej na działkach o powierzchni minimalnej 700 m² jako uzupełnienie niezabudowanych enklaw lub wydzielonych z siedliska rolnego, na warunkach określonych w obszarze MN,
 - b. adaptację i lokalizację usług nieuciążliwych oraz innych nieuciążliwych funkcji (np. rzemiosła) pod warunkiem, że:
 - nie ograniczą możliwości realizacji podstawowej funkcji terenu na sąsiednich działkach (sytuowania obiektów i urządzeń związanych z zabudową siedlisk),
 - są dostępne od drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - c. dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowo-gospodarczej,
 - d. przekształcanie siedlisk wyłączonych z produkcji rolnej na zabudowę letniskową lub usługową,
 - e. możliwość realizacji w siedlisku rolnym drugiego budynku mieszkalnego, przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów

budowlanych, pod warunkiem, że obiekt nie spowoduje kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem,

- f. dopuszcza się lokalizację ferm hodowlanych, wyłącznie jako nieuciążliwych przedsięwzięć w znaczeniu planu,
- g. zwarte tereny wydzielane na usługi, zabudowę jednorodzinną lub letniskową nie mogą przekraczać powierzchni 0,5 ha dla gruntów I-III klasy oraz 1,0 ha dla gruntów IV klasy, za wyjątkiem przypadków których dotyczy zgoda właściwych organów administracji rządowej na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne,

3/ Obowiązuje utrzymanie tradycyjnego charakteru wsi:

- a. w skali zabudowy - maksymalna wysokość dwie kondygnacje nadziemne, z których druga kondygnacja jest poddaszem użytkowym,
- b. w formie i proporcji bryły budynków w nawiązaniu do tradycji lokalnych,
- c. sytuowaniu budynków w ujednoczonej linii od krawędzi dróg publicznych (z wyłączeniem przypadków, gdy warunek ten uniemożliwiłaby zabudowę działki), z zachowaniem warunków określonych w dz. VII ust. 11 pkt 1-6 ,
- d. pokryciu budynków mieszkalnych dachami spadzistymi o symetrycznym nachyleniu połaci (minimalnym 30°),
- e. wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych od strony dróg publicznych i ogólnodostępnych dróg wewnętrznych.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

1/ Na terenach oznaczonych symbolem MN ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę jednorodzinną oraz następujące warunki zagospodarowania:

- a. adaptację, rozbudowę i budowę budynków mieszkalnych,
- b. lokalizację nieuciążliwych usług i rzemiosła w istniejących budynkach lub w nowym obiekcie usługowym lub usługowo - gospodarczym pod warunkiem, że nie spowodują kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem oraz są dostępne od drogi publicznej lub wewnętrznej,
- c. dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych na usługi nieuciążliwe,
- d. możliwość lokalizacji jednego budynku gospodarczego w tym garażu, preferuje się lokalizację garaży w podpiwniczeniu zabudowy,

- 2/ Warunki podziału na działki budowlane z zachowaniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:
- a. wielkość działki budowlanej min. 700 m²; za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem MR i ML,
 - b. dopuszcza się podział na działki większe, wskazany zwłaszcza w sąsiedztwie (KW, KP), na terenach przyleśnych, przydolinnych o zróżnicowanej konfiguracji i ze względu na istniejącą i projektowaną infrastrukturę techniczną,
 - c. dostępność do drogi publicznej lub ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, w rozumieniu ustaleń planu, o minimalnej szerokości 5 m,
- 3/ Utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy:
- a. maksymalna wysokość II kondygnacje nadziemne, z których druga kondygnacja jest w poddaszu użytkowym,
 - b. pokrycie dachem spadzistym o symetrycznym nachyleniu połaci, minimalnym - 30°,
 - c. poziom parteru na wysokości maksymalnie – 1,0 m od poziomu terenu,
 - d. sytuowania budynków w ujednocionej linii od krawędzi dróg (z wyłączeniem przypadków gdy warunek ten uniemożliwiłaby zabudowę działki) i z zachowaniem warunków określonych w dz. VII ust. 11 pkt 1-6,
 - e. maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40% powierzchni brutto działki,
- 4/ Ogrodzenia od strony dróg publicznych i ogólnodostępnych dróg wewnętrznych wiejskich o ujednocionej wysokości; wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych, preferowane ogrodzenia drewniane i żywopłotowe.

3. Tereny zabudowy letniskowej (ML)

Na wyznaczonym terenie ustala się:

- 1/ Adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i budowy nowych budynków; dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania zabudowy zagrodowej na funkcje letniskowe,
- 2/ Sytuowanie nowej zabudowy letniskowej na działkach niezabudowanych,

- 3/ Dopuszcza się podział na działki w granicach terenu wyznaczonego na rysunku planu, z zachowaniem następujących warunków:
 - a. minimalna powierzchnia działki 2000 ²,
 - b. bezpośrednia dostępność do drogi publicznej lub wydzielenie dojazdu (drogi wewnętrznej) o minimalnej szerokości 5,0 m,
 - c. dopuszcza się podział na działki umożliwiające usytuowanie zabudowy w jednym rzędzie od drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, minimalna szerokość działki – 30 m,
- 4/ Utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy:
 - a. maksymalna wysokość - parter z poddaszem użytkowym,
 - b. pokrycie dachami o symetrycznym nachyleniu połaci min. 30°;
 - c. wykluczeniu tzw. wysokiego podpiwniczenia, poziom parteru maksymalnie 0,8 m od poziomu terenu w obrysie murów,
 - d. w naturalnych materiałach wykończeniowych (kamień, drewno), preferowanych w zabudowie lub inne o zbliżonej fakturze i kolorystyce,
- 5/ Zagospodarowanie min. 80% powierzchni działki zielenią średnią i wysoką,
- 6/ Grodzenie z elementami drewnianymi, ażurowe, o ujednocionej wysokości od strony dróg (publicznej lub wewnętrznej), wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych,
- 7/ Dopuszcza się lokalizację zamiennie zabudowy jednorodzinnej,
- 8/ Dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego na działce,
- 9/ Preferowana lokalizacja budynków drewnianych lub translokowanych obiektów budownictwa ludowego.

4. Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i letniskowej (MR,ML)

Na wyznaczonym terenie obowiązują ustalenia jak dla terenów MR i ML.

5. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (MN,MR)

Na wyznaczonym terenie obowiązują ustalenia jak dla terenów MN i MR.

V. USŁUGI

1. Tereny usług

Na terenach usług oznaczonych symbolem UP i UC (publicznych i komercyjnych), obowiązuje:

- 1/ Zasada koncentracji usług i kształtowania zespołów wielofunkcyjnych w lokalnych ośrodkach wiejskich, w nawiązaniu do istniejących obiektów, w oparciu o programy inwestorskie,
- 2/ Zasady realizacji usług:
 - a. adaptacja istniejących obiektów usługowych z dopuszczeniem ich rozbudowy,
 - b. likwidacja (rozbiórka) obiektów zdegradowanych i kolidujących z warunkami zagospodarowania, określonymi dla wydzielonego terenu,
 - c. kształtowanie przestrzeni publicznej w otoczeniu obiektów usługowych (zieleń urządzona, place, parkingi),
 - d. adaptacja i realizacja nowej zabudowy usługowej jest uzależniona od usytuowania terenu przy istniejącej drodze publicznej lub od budowy drogi publicznej obsługującej teren lub drogi wewnętrznej oraz zachowania zasady dobrego sąsiedztwa,
- 3/ Wysokość zabudowy: do II kondygnacji nadziemnych dla usług komercyjnych (UC) i III kondygnacji nadziemnych dla usług publicznych (UP),
- 4/ Możliwość etapowej realizacji programu usług na obszarach usług wielofunkcyjnych z uwzględnieniem warunków umożliwiających przyszłe, całościowe zagospodarowanie terenu,
- 5/ Urządzenie parkingów zbilansowane dla potrzeb użytkowników,
- 6/ Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/NN kV,
- 7/ Wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych.

2. Tereny usług publicznych (UP)

Na terenach wyznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1/ Przeznaczenie podstawowe na usługi publiczne w rozumieniu przepisów niniejszego planu,

- 2/ Lokalizacje obiektów usługowych o charakterze publicznym, ważnych dla gminy oraz rangi ośrodka. Dopuszcza się lokalizowanie zamienne mieszkań komunalnych w przypadku gdy realizacja inwestycji publicznej staje się zbędna,
- 3/ Następujące zasady realizacji usług:
 - a. adaptacja istniejących obiektów usługowych z dopuszczeniem ich rozbudowy; dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na inne cele publiczne, a w szczególnych przypadkach za zgodą organów samorządowych na funkcje komercyjne nieuciążliwe o zbliżonych warunkach lokalizacyjnych,
 - b. dopuszcza się funkcje uzupełniające w zakresie nieuciążliwych usług komercyjnych lub mieszkalne, towarzyszące funkcji podstawowej, bez wydzielania działki, jeśli ich udział w powierzchni zabudowy nie przekroczy 10%,
 - c. funkcje o których mowa w pkt b mogą być realizowane w obiektach wolnostojących lub jako usługi wbudowane,
 - d. szczególna dbałość o architekturę zabudowy i estetykę zagospodarowania,
 - e. na terenach dotychczas niezabudowanych, w zagospodarowaniu działki minimum 30% winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna, w terenach usług oświaty i sportu minimum 60%,
- 4/ W odniesieniu do zespołu dworsko-parkowego w Charlejewie obowiązują zasady ochrony określone w § 11.

3. Tereny usług komercyjnych (UC)

Na wyznaczonych terenach ustala się:

- 1/ Przeznaczenie podstawowe na usługi nieuciążliwe związane z działalnością gospodarczą w zakresie określonym w niniejszym planie,
- 2/ Kształtowanie usług wielofunkcyjnych, uwzględniające zasadę dobrego sąsiedztwa,
- 3/ Obowiązują następujące zasady realizacji usług:
 - a. adaptacja istniejących obiektów usługowych z dopuszczeniem ich rozbudowy i uzupełniania zabudowy działki nowymi obiektami,
 - b. możliwość lokalizacji usług komercyjnych na wyznaczonych terenach budowlanych lub w istniejącej zabudowie, na warunkach

określonych dla terenów MR; MN; oraz według zasad ogólnych określonych w ust.1,

c. dopuszcza się funkcje zamienne o podobnych uwarunkowaniach lokalizacyjnych jeśli nie będą kolidowały z istniejącym i projektowanym przeznaczeniem terenów lub innymi funkcjami w obiektach wielofunkcyjnych,

d. lokalizację usług warunkuje się ograniczeniem uciążliwości do granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny, w zagospodarowaniu działki obowiązuje zachowanie minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,

e. dopuszczalne przeznaczenie terenu - usługi rzemiosła, handel hurtowy, z zastrzeżeniem zachowania wymogów dotyczących nieuciążliwości.

4. Tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (UC_m)

Na wyznaczonych terenach ustala się:

- 1/ Przeznaczenie na usługi nieuciążliwe w zakresie określonym w niniejszym planie,
- 2/ Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkalnej jako uzupełniającej przeznaczenie podstawowe,
- 3/ Obowiązują następujące zasady realizacji zabudowy:
 - a. możliwość budowy obiektów usługowo-mieszkalnych – usługi wbudowane lub w kilku budynkach (mieszkalnym i usługowych), z zachowaniem zasad określonych w ust. 1 dla terenu usług oraz warunków dotyczących architektury zabudowy jednorodzinnej dla terenów MN,
 - b. adaptacja istniejących obiektów usługowych z dopuszczeniem ich rozbudowy o część mieszkalną lub budowy budynku mieszkalnego wolnostojącego bez wydzielania działki,
 - c. lokalizację usług warunkuje się ograniczeniem uciążliwości do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

5. Tereny usług turystyki z zabudową mieszkaniową (UT_m)

Na wyznaczonych terenach ustala się:

- 1/ Przeznaczenie na funkcje związane z obsługą różnych form turystyki i rekreacji oraz wypoczynku (agroturystyka, ekoturystyka, gastronomia, wypożyczalnie sprzętu, inne),
- 2/ Możliwość lokalizacji funkcji mieszkalnej jako uzupełniającej przeznaczenie podstawowe, na zasadach określonych w planie,
- 3/ Następujące zasady realizacji zabudowy:
 - a. możliwość budowy obiektów usługowo-mieszkalnych, również jako odrębnych obiektów usługowego i mieszkalnego na warunkach określonych dla terenów MN,
 - b. adaptacja istniejących budynków gospodarczych z dopuszczeniem ich rozbudowy o część mieszkalną lub mieszkalnych z rozbudową o część usługową,
 - c. architektura zabudowy winna nawiązywać do tradycyjnego budownictwa w skali, proporcjach, detalu i kolorystyce,
 - d. wysokość zabudowy – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - e. zapewnienie na działce miejsc parkingowych w ilości zbilansowanej dla potrzeb użytkowników,
 - f. wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych,
 - g. w zagospodarowaniu należy zapewnić udział terenów biologicznie czynnych min. 60 % powierzchni działki,
- 4/ W odniesieniu do zespołu dworsko-parkowego w Charlejewie obowiązują zasady ochrony określone w § 11.

6. Tereny usług komercyjnych i usług publicznych (UC,UP)

Na wyznaczonych terenach obowiązują ustalenia jak dla terenów UC i UP.

7. Tereny usług publicznych i usług komercyjnych z zabudową mieszkaniową (UP, UC_m)

Na wyznaczonych terenach obowiązują ustalenia jak dla terenów UP i UC_m.

**8. Tereny usług publicznych i turystyki z zabudową mieszkaniową
(UP, UTm)**

Na wyznaczonych terenach obowiązują ustalenia jak dla terenów UP i UTm.

**9. Tereny usług komercyjnych, urządzeń obsługi komunikacji,
składowania i magazynowania towarów oraz działalności
produkcyjnej (UC,KS,PS,PP)**

Na wyznaczonych terenach obowiązują ustalenia jak dla terenów UC, KS, PS i PP.

**10. Tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji
mieszkaniowej, urządzeń obsługi komunikacji, składowania i
magazynowania towarów oraz działalności produkcyjnej
(UCm,KS,PS,PP)**

Na wyznaczonych terenach obowiązują ustalenia jak dla terenów UCm, KS, PS i PP.

11. Urządzenia turystyczne – ścieżki rowerowe

Na terenach określonych w planie, obowiązują:

- 1/ Realizacja ścieżek rowerowych, z zachowaniem warunków ochrony drzewostanu leśnego i przepisów ochrony środowiska,
- 2/ Realizacja ścieżek rowerowych według parametrów określonych w dz. VII (Komunikacja)

VI. TERENY WYTWÓRCZOŚCI I SKŁADOWANIA

1. Tereny działalności produkcyjnej (PP)

Na terenach wyznaczonych w planie na funkcje działalności produkcyjnej, oznaczonych symbolem PP, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1/ Przeznaczenie podstawowe na lokalizację obiektów przemysłowych, rzemiosła produkcyjnego, przetwórstwa płodów rolnych, zakładów produkcji materiałów budowlanych, drobnych zakładów wytwórczych, produkcyjno-składowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej towarzyszących procesom produkcyjno-usługowym oraz przedsięwzięć dla których raport o oddziaływaniu na środowisko lub opinia sanitarna wydana na podstawie przepisów szczególnych nie wykaże uciążliwości powodującej ograniczenie praw do zabudowy, nabytych przez właścicieli działek sąsiadujących. Wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjne jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 2/ Grupowanie obiektów usługowo-produkcyjnych i strefowanie funkcjonalne. Sytuowanie obiektów z zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa, poprzez grupowanie w strefach funkcji wzajemnie niekolizyjnych, o uciążliwości nie przekraczającej granic działki (wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu, poziom hałasu w środowisku poza granicami terenu winny odpowiadać normom określonym w przepisach szczególnych),
- 3/ Adaptacja istniejących obiektów i urządzeń towarzyszących, z dopuszczeniem ich rozbudowy. Dopuszcza się zabudowę zainwestowanych działek nowymi obiektami, zgodnie z przeznaczeniem określonym na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia przepisów w zakresie ochrony środowiska, sanitarnych, przeciwpowodziowych, ochrony dóbr kultury, prawo budowlane, dotyczących dróg publicznych,
- 4/ Restrukturyzacja terenów zdegradowanych w kierunku zmniejszenia uciążliwości funkcji terenu, a także ograniczenie kolizji w obrębie wydzielonych terenów,

- 5/ Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na inne rodzaje przemysłu, produkcji i rzemiosła produkcyjno-usługowego o zbliżonych uwarunkowaniach lokalizacyjnych,
- 6/ Uwzględnienie w zagospodarowaniu warunków ochrony środowiska, szczególnie dotyczących ochrony wód i powietrza m.in. uszczelnienie podłoża, odwodnienie nawierzchni placów, itp.,
- 7/ Dopuszcza się funkcje uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu socjalno – administracyjne jako zaplecze działalności gospodarczej, składowanie, rzemiosło uciążliwe oraz urządzenia obsługi gospodarki rolnej; wyklucza się funkcje mieszkaniowe z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem UCm,KS,PS,PP,
- 8/ Urządzenie miejsc postojowych i parkingowych zbilansowane dla potrzeb użytkowników terenu,
- 9/ W odniesieniu do obiektów nowoprojektowanych obowiązują następujące zasady:
 - a. maksymalna wysokość zabudowy – 8,5 m do zwieńczenia ścian; dopuszcza się odstępstwa wyłącznie w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi, kolorystyka stonowana, harmonizująca z krajobrazem,
 - b. sytuowanie obiektów – szczytowe do głównych ciągów komunikacyjnych lub grupowanie obiektów,
 - c. minimalna powierzchnia działki która może być przeznaczona lub wydzielona na funkcje produkcyjne – 0,50 ha,
 - d. w zagospodarowaniu działki obowiązuje zachowanie minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
 - e. wydzielenie układu komunikacji wewnętrznej (dróg dojazdowych, placów nawrotowych),
- 10/ Warunek zagospodarowania działek zielenią izolacyjną jednocześnie z realizacją inwestycji, pasy zieleni izolacyjnej należy wprowadzić wzdłuż dróg publicznych oraz granic działek na których jest dopuszczona zabudowa przeznaczona na stały pobyt ludzi,
- 11/ Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/NN.

2. Tereny składowania i magazynowania towarów (PS)

Na terenach wyznaczonych w planie na funkcje składowania i magazynowania, oznaczonych symbolem PS, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1/ Przeznaczenie podstawowe na lokalizację obiektów składowo-hurtowych, magazynowych, przechowalnictwa, chłodni, baz technicznych transportu, komunikacji, gospodarki komunalnej, zaplecza rolnictwa, skupu, oraz innych urządzeń, z uwzględnieniem następujących wymogów:

- a. maksymalna wysokość zabudowy – 7,5 m do zwieńczenia ścian
- b. powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni brutto każdej wydzielonej działki,

2/ Zasada składowania towarów i materiałów w obiektach kubaturowych zamkniętych, dopuszcza się składowanie w obiektach nietrwałych i na terenach otwartych, warunkowane spełnieniem rygorów ochrony środowiska, wymienionych w pkt. 4,

3/ Wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjne jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, z zachowaniem przepisów szczególnych i dobrego sąsiedztwa,

4/ Zapewnienie w zagospodarowaniu terenu warunków ochrony środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi, zwłaszcza dotyczących wód i powietrza np. uszczelnienie podłoża, odwodnienie placów, zagospodarowanie otoczenia zielenią osłonową,

5/ Funkcje uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu administracyjne i usługowe (handel, rzemiosło),

6/ Urządzenie miejsc parkingowych zbilansowanych dla potrzeb użytkowników terenu,

7/ Zagospodarowanie działek zielenią izolacyjną, należy wprowadzić wzdłuż granic działek o różnych funkcjach oraz od strony przyległej do dróg.

3. Tereny urządzeń obsługi komunikacji (KS)

Na terenach wyznaczonych w planie na funkcje obsługi komunikacji, oznaczonych symbolem KS, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1/ Przeznaczenie podstawowe na lokalizację stacji paliw z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, zakładów motoryzacji, stacji diagnostycznych, zakładów naprawczych i innych usług związanych z obsługą ruchu komunikacyjnego, podróży oraz naprawami i

- konserwacją sprzętu transportowego, baz technicznych transportu, spedycyjnych i obsługi komunikacji, parkingów z urządzeniami socjalno-sanitarnymi,
- 2/ Lokalizację obiektów i przedsięwzięć wymienionych w pkt 1 warunkuje się ograniczeniem uciążliwości w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, zachowaniem procedur przepisów szczególnych oraz bezpiecznego sąsiedztwa od terenów mieszkalnictwa,
- 3/ Maksymalna wysokość obiektów obsługi komunikacji – I kondygnacja nadziemna,
- 4/ Sposób sytuowania stacji paliw i innych obiektów związanych z obsługą uczestników ruchu drogowego powinien spełniać warunki i procedury dotyczące warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, określone w przepisach szczególnych,
- 5/ Warunek zagospodarowania działek zielenią izolacyjną jednocześnie z realizacją inwestycji,
- 6/ Dopuszcza się funkcje uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu – usługi komercyjne, obsługa turystyki oraz socjalno-administracyjne jako zaplecze funkcji podstawowej, wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów mieszkalnych,
- 7/ Dopuszcza się funkcje zamienne – obiekty i urządzenia obsługi turystyki, usługi komercyjne oraz handlowo-składowe,
- 8/ Urządzenie miejsc postojowych i parkingowych zbilansowane dla potrzeb użytkowników terenu,
- 9/ W odniesieniu do obiektów nowoprojektowanych obowiązują następujące zasady:
- a. maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu użytkowym; kolorystyka stonowana, harmonizująca z krajobrazem,
 - b. minimalna powierzchnia działki – 0,30 ha,
 - c. wydzielenie układu komunikacji wewnętrznej (parkingów, placów manewrowych, dróg dojazdowych),
 - d. w zagospodarowaniu działki obowiązuje zachowanie min. 30% powierzchni biologicznie czynnej,
- 10/ Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/NN.

4. Tereny działalności produkcyjnej oraz składowania i magazynowania towarów (PP,PS)

Na wyznaczonych terenach obowiązują ustalenia jak dla terenów PP i PS.

5. Tereny poeksploatacyjne do rekultywacji leśnej (PE/ZL)

Na terenach istniejących wyrobisk poeksploatacyjnych ustala się rekultywację leśną, dopuszcza się rekultywację wodną. Warunki rekultywacji zgodnie z przepisami szczególnymi.

VII. KOMUNIKACJA

1. Wyznacza się tereny komunikacji określone liniami rozgraniczającymi, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
 - 1/ Drogi publiczne: drogę wojewódzką (KW, KW-P), drogi powiatowe (KP) i gminne (KG, KG-P),
 - 2/ Drogi niepubliczne: drogi wewnętrzne (DW) oraz wydzielone ewidencyjnie drogi dojazdowe,
 - 3/ Skrzyżowania,
 - 4/ Ścieżki rowerowe,
 - 5/ Urządzenia obsługi komunikacji (KS): stacje paliw, parkingi, place, zatoki postojowe,
 - 6/ Chodniki,
 - 7/ Drzewa i krzewy w pasie drogowym,
 - 8/ Inne urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.

2. W obszarze wymienionym w ust. 1 dopuszcza się ponadto lokalizację na warunkach określonych w obowiązujących przepisach:
 - 1/ Budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego,
 - 2/ Tymczasowych budowli za zezwoleniem właściwego organu, po zasięgnięciu opinii zarządcy drogi,
 - 3/ Obiektów objętych ochroną konserwatorską (istniejące zabytki, pomniki przyrody),
 - 4/ Urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 5/ Adaptację, przebudowę lub remont obiektów budowlanych i urządzeń, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego za zgodą zarządcy drogi.

3. Określa się następujące warunki realizacji drogi wojewódzkiej nr 808:
 - 1/ Budowa obwodnicy klasy "G" ośrodka gminnego Serokomla i miejscowości Hordzież - dostępność drogi ograniczona przez skrzyżowania w miejscach wskazanych przez zarządcę drogi, realizacja wraz z niezbędnymi elementami skrzyżowań,
 - 2/ Remont lub przebudowa drogi na odcinku przejścia przez ośrodek gminny i Hordzież - szerokość w liniach rozgraniczających – jak w stanie istniejącym; po wybudowaniu obwodnicy w ciągu drogi "G" - obniżenie klasy drogi do klasy "Z" (zbiorczej). Realizacja skrzyżowania drogowego w

Hordzieży wymaga włączenia drogi powiatowej Hordzież-Adamów, drogi gminnej Hordzież-Ruda i drogi wojewódzkiej nr 808. Do czasu budowy skrzyżowania dopuszcza się bieżące remonty w/w dróg, zgodnie z ich dotychczasowymi przebiegami,

3/ Przebudowa drogi 808 na pozostałym odcinku, przebiegającym przez obszar gminy w klasie "G", dostępność drogi przez skrzyżowania i ograniczoną liczbę zjazdów.

4. Określa się kategorie i podstawowe parametry techniczne dla pozostałych dróg publicznych:

1/ Drogi wojewódzkiej (KW) oznaczonej na rysunku planu symbolem „G” (klasy głównej):

- a. szerokość w liniach rozgraniczających min. 25,0 m,
- b. szerokość jezdni 6,5 - 7,0 m, (6,5 m przy przebudowie w istniejącej zwartej zabudowie)
- c. przy zwartej zabudowie i znacznej ilości wjazdów przewidzieć jezdnię obsługującą o szerokości min. 4,5 m,

2/ Dróg powiatowych (KP) oznaczonych na rysunku planu symbolem „Z” (klasy zbiorczej):

- a. szerokość w liniach rozgraniczających min. 20,0 m,
- b. szerokość jezdni 5,5 - 7,0 m, (5,5 – 6,0 m poza terenem zabudowy, 5,5 m – na terenie zabudowy istniejącej, 7,0 m – w obszarach planowanej zabudowy),

3/ Dróg powiatowych (KP) oznaczonych na rysunku planu symbolem „L” (klasy lokalnej):

- a. szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 - 15,0 m
- b. szerokość jezdni 5,5 – 6,0 m,

4/ Dróg gminnych (KG) oznaczonych na rysunku planu symbolem „L” (klasy lokalnej):

- a. szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 - 15,0 m
- b. szerokość jezdni 5,0 - 6,0m, (5,0 m poza terenem zabudowy),

5/ Dróg gminnych (KG) oznaczonych na rysunku planu symbolem „D” (klasy dojazdowej):

- a. szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 - 15,0 m
 - b. szerokość jezdni 4,5 - 5,0m
 - c. dopuszcza się szerokość jezdni 3,5 m z mijankami lub utwardzonymi poboczami,
5. Określa się kategorię i parametry techniczne dla dróg niepublicznych, pozostających we władaniu i zarządzie gminy:
- 1/ Dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem "DW":
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 - 8,0 m
 - b. szerokość jezdni 3,0 - 3,5 m z utwardzonymi poboczami
 - 2/ Pozostałe drogi niepubliczne (wewnętrzne) o szerokości wydzielonej ewidencyjnie z zastrzeżeniem warunków grodzenia,
 - 3/ Ścieżek rowerowych, parametry:
 - a. dwukierunkowe - szerokość nawierzchni min. 2,00 m
 - b. jednokierunkowe min. 1,5 m
 - c. ścieżka jednokierunkowa z udziałem pieszych min. 2,5 m.
 - 4/ pozostałe drogi niepubliczne (wewnętrzne wiejskie) służące jako dojazdy do pól i lasów szerokość w liniach rozgraniczających wg ewidencji gruntów.
6. Na terenie zwartej zabudowy drogi powinny mieć przekrój uliczny z obustronnym chodnikiem lub półuliczny, z jednostronnym chodnikiem.
7. W szczególnie uzasadnionych przypadkach (uzasadnionych warunkami naturalnymi środowiska przyrodniczego, bezpieczeństwa i istniejącego zainwestowania) dopuszcza się możliwość korekty parametrów drogi publicznej, w oparciu o szczegółowy projekt techniczny uzgodniony z właściwym zarządcą drogi.
8. Linie rozgraniczające teren skrzyżowań drogowych i włączeń dróg publicznych w ciągu drogi wojewódzkiej, zostaną uściślone w oparciu o rozwiązania w szczegółowych projektach technicznych.
9. Na skrzyżowaniach dróg winny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż:
- a. dla dróg klasy „G” z drogami klasy „Z” - określone indywidualnie w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - b. dla dróg klasy „Z” z drogami „L” „D” – 10 x 10 m (w istniejącej

- zabudowie dopuszcza się 5 x 5 m),
c. dla dróg klasy „L”, D z drogami klasy „L” „D” – 5 x 5 m.

10. Parametry i funkcje drogi winny być dostosowane do obowiązujących w czasie jej realizacji normatywów, oraz warunków określonych w ustawie o drogach publicznych i przepisach wykonawczych.
11. Ustala się zasady sytuowania obiektów budowlanych przy drogach publicznych i drogach wewnętrznych w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych:
- 1/ Droga wojewódzka, określona na rysunku planu symbolem „G”
- a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min. 40 m od krawędzi jezdni,
 - b. pozostałych obiektów budowlanych:
 - na terenach zabudowanych - 8 m od krawędzi jezdni,
 - poza terenami zabudowanymi - 20 m od krawędzi jezdni
- 2/ Drogi powiatowe, oznaczone na rysunku planu symbolem „Z”
- a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min. 20 m od krawędzi jezdni,
 - b. pozostałych obiektów budowlanych
 - na terenach zabudowanych - min. 8 m od krawędzi jezdni,
 - poza terenami zabudowanymi - min. 20 m od krawędzi jezdni
- 3/ Drogi powiatowe oznaczone na rysunku planu symbolem „L”:
- a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min. 15 m od krawędzi jezdni,
 - b. pozostałych obiektów budowlanych
 - na terenach zabudowanych - min. 8 m od krawędzi jezdni,
 - poza terenami zabudowanymi - min. 15 m od krawędzi jezdni
- 4/ Drogi gminne oznaczone na rynku planu symbolem „L”:
- a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min. 15 m od krawędzi jezdni,
 - b. pozostałych obiektów budowlanych
 - na terenach zabudowanych - min. 6 m od krawędzi jezdni,
 - poza terenami zabudowanymi - min. 15 m od krawędzi jezdni

5/ Drogi gminne oznaczone na rynku planu symbolem „D”:

- a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min. 10 m od krawędzi jezdni,
- b. pozostałych obiektów budowlanych
 - na terenach zabudowanych - min. 6 m od krawędzi jezdni,
 - poza terenami zabudowanymi - min. 10 m od krawędzi jezdni

6/ Drogi wewnętrzne wiejskie oznaczone na rysunku planu symbolem „DW”:

- a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min. 10 m od osi istniejącej drogi,
- b. pozostałych obiektów budowlanych – min. 6 m od osi istniejącej drogi

7/ Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych (w tym przeznaczonych na stały pobyt ludzi):

- a. w odległościach mniejszych niż określone w pkt. 1-5, nie mniejszej niż ustalone w przepisach ustawy o drogach publicznych, w nawiązaniu do istniejących w dobrym stanie technicznym, bardziej oddalonych od krawędzi jezdni, w uzgodnieniu z właściwymi zarządcami dróg,
- b. odległości określone w ustaleniach mogą zostać zmniejszone jedynie w uzgodnieniu z zarządcą drogi, jedynie w przypadku, gdy ich zachowanie uniemożliwiłoby uzupełnianie lub odtworzenie zabudowy działki.

8/ Odległości określone w pkt. 1-5 nie dotyczą:

- a. infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem dróg, realizowanych przez zarządców dróg publicznych lub innych inwestorów na podstawie porozumień zawartych z zarządcami dróg; w tym przypadku dopuszcza się sytuowanie ww. infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg,
- b. obiektów użyteczności publicznej, wymagających szczególnej ochrony np. szkół, przed uciążliwościami ruchu komunikacyjnego - lokalizacja ww. usług oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej podlega uzgodnieniu z zarządcami dróg publicznych,

9. Ustala się sytuowanie trwałych ogrodzeń działek w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg; zbliżenie ogrodzenia do jezdni (tj. poza linię rozgraniczającą drogi) może nastąpić za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi.

10. Ustala się minimalne odległości ogrodzeń przy ogólnodostępnych drogach niepublicznych:
 - a/ dróg wewnętrznych wiejskich (DW) – 3,5 – 4,0 m od osi drogi
 - b/ pozostałych dróg wewnętrznych – 1 m od granicy ewidencyjnej drogi.

11. Dopuszcza się lokalizację przy drogach tymczasowych ogrodzeń, w granicach własności, jeśli nie kolidują z istniejącymi i projektowanymi obiektami oraz z przepisami szczególnymi z zakresu ochrony dóbr kultury, ochrony środowiska, prawa budowlanego i nie ograniczają widoczności lub bezpieczeństwa ruchu drogowego; na terenach zabudowy obowiązuje dodatkowo wymóg nawiązania do linii ogrodzenia sąsiednich działek.

12. Możliwość lokalizacji nowych stacji paliw jest uzależniona od spełnienia warunków zawartych w przepisach szczególnych, dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

VIII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1. Zaopatrzenie w wodę

- 1/ Główną zasadą gospodarki wodnej jest ochrona zasobów wód, stanowiących źródło zaopatrzenia ludności i rozwoju gospodarki, pod kątem zabezpieczenia perspektywicznego bilansu potrzeb oraz odnawialności zasobów wód podziemnych.
- 2/ Ustala się zasady zaopatrzenia gminy w wodę:
 - a. zbiorowe zaopatrzenie w wodę systemem wodociągów wiejskich, zasilanych z ujęć podziemnych, o zasięgach obsługi:
 - wodociąg Serokomla, Hordzież, Józefów, Nowa Ruda, Ruda, Wólka, Bronisławów, Pieńki, kol. Leopoldówka, Poznań, Leonardów, Czarna, Bielany,
 - wodociąg Charlejów, Krzówka, Ernestynów,
 - b. indywidualne ujęcia wody w zabudowie rozproszonej i kolonijnej.

2. Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków (TK)

- 1/ Ustala się zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - a. zbiorowe odprowadzania ścieków systemami kanalizacji zbiorczej do oczyszczalni mechaniczno-biologicznych (TK), o zasięgach obsługi
 - Serokomla, Hordzież, Józefów, Wólka, Ruda, Nowa Ruda
 - Charlejów, Krzówka.

Na rysunku planu wyznacza się rejony lokalizacji oczyszczalni (TK) w miejscowościach: Wólka i Charlejów.

- b. w etapie dopuszcza się indywidualne rozwiązania do zbiorników bezodpływowych,
 - c. dla zespołów zabudowy rozproszonej, kolonijnej i przysiółków oraz indywidualnych obiektów zakłada się tworzenie indywidualnych systemów kanalizacyjnych – z wywozem ścieków taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego czyszczalni.
- 2/ Przydomowe oczyszczalnie ścieków dopuszcza się jedynie przy korzystnych warunkach hydrogeologicznych i odpowiedniej wielkości działki. Oczyszczalnie oparte na drenażu rozsączającym należy poprzedzić oceną możliwości infiltracji w podłożu.

- 3/ Ustala się budowę strefowych lokalnych przepompowni ścieków dla obiektów położonych poza zasięgiem grawitacyjnego systemu kolektorów głównych.

3. Zasady gospodarki odpadami komunalnymi

Ustala się zasady gospodarowania odpadami z terenu gminy, poprzez:

- a. zastosowania kontenerowego systemu zbierania odpadów, połączonego z segregacją,
- b. transport odpadów na składowisko międzygminne w Adamowie, gmina Adamów.

4. Zasady rozwoju energetyki ciepłej

1/ Umożliwia się rozwój energetyki ciepłej, opartej na wykorzystaniu paliw niskoemisyjnych do celów komunalno-bytowych oraz centralnego ogrzewania.

2/ Ustala się modernizację kotłowni opalanych węglem zwłaszcza w szkołach, obiektach produkcyjnych, usługowych itp.

5. Tereny urządzeń gazownictwa (TG)

1/ Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny z projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 relacji Wronów - Radzyń Podlaski, w ramach porozumienia pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego. Kryteria ekonomicznej opłacalności mogą dać korzystniejszy wynik przy planowaniu wspólnej gazyfikacji z gminami sąsiednimi Adamów i Wojcieszków,

2/ Na rysunku planu wyznacza się rejon lokalizacji stacji redukcyjnej I stopnia (TG) we wsi Wola Bukowska,

3/ Obowiązuje zachowanie zgodnie z przepisami szczególnymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe odległości bezpiecznej (kontrolowanej) od gazociągów przy lokalizacji obiektów budowlanych i zieleni, dopuszcza się:

- nasadzenia zieleni w odległości min. 5,0 m od zewnętrznej ścianki gazociągu wysokiego ciśnienia (może być uprawiany rolniczo lub ogrodniczo),

- sytuowanie linii ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od gazociągu,
- 4/ Dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe (otwierane od strony drogi) należy lokalizować w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią.

6. Tereny rozwoju sieci elektroenergetycznych

- 1/ Zakłada się uzupełnienie elementów magistralnego systemu elektroenergetycznego oraz przebudowę i modernizację systemu lokalnego,
- 2/ Ustala się następujące zasady zasilania i rozbudowy elektroenergetyki:

A. system sieci wysokiego napięcia:

- 1/ Źródłem zasilania gminy w energię elektryczną będzie :
 - a. istniejący Rozdzielczy Punkt Zasilający 30/15 kV w miejscowości Krzywda,
 - b. istniejący Główny Punkt Zasilający 110/15 kV tzw. GPZ-Kock,

B. system sieci średniego napięcia:

Energia elektryczna dostarczana będzie przez istniejący układ sieci średniego napięcia SN-15 kV.

- 1/ Adaptuje się istniejące linie magistralne średniego napięcia SN – 15 kV,
- 2/ W miarę wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych 15/04 kV wraz z liniami średniego napięcia jak również przebudowę i modernizację linii istniejących zgodnie z warunkami określonymi przez dysponenta sieci oraz obowiązujące przepisy i normy branżowe.
- 3/ Dla nowoprojektowanych sieci ustala się zasady realizacji:
 - a. na terenach o zwartej zabudowie mieszkaniowej i usługowej - linie energetyczne SN-15 kV zaleca się realizować w wykonaniu kablowym oraz wewnętrzne stacje transformatorowe,
 - b. na pozostałych terenach dopuszcza się napowietrzne linie SN 15 kV oraz słupowe stacje transformatorowe,
- 4/ Trasy projektowanych linii SN (napowietrznych) należy wyznaczać po terenach mało eksponowanych, z maksymalną ochroną walorów

krajobrazowych,

5/ Moc i typ projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV powinny być dobierane do przewidywanego obciążenia i innych uwarunkowań sieciowych określonych przez dysponenta sieci.

C. system sieci niskiego napięcia

- 1/ Adaptuje się istniejącą na obszarze gminy sieć niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe; dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń na terenach planowanej zabudowy w dostosowaniu do warunków technicznych określonych przez Zakład Energetyczny,
- 2/ Zakłada się doprowadzenie linii niskiego napięcia do wszystkich budynków istniejących i projektowanych ujętych w planie gminy w terenach budowlanych mieszkaniowych oraz do istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, stanowiących tzw. zabudowę rozproszoną,
- 3/ Dopuszcza się realizację nowych urządzeń elektroenergetycznych NN w miejscach spodziewanego deficytu mocy.

D. Strefy ochronne istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych i warunki ich zagospodarowania

- 1/ Rezerwuje się pasy techniczne, o szerokości:
 - 15 m dla linii SN –15 kV (po 7,5 m od osi linii)
 - 10 m dla linii NN – (po 5 m od osi linii)
- 2/ Wyznaczone pasy techniczne określają orientacyjne odległości od linii energetycznych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi przez okres dłuższy niż 8 ha. W wyznaczonej strefie ustala się zakaz zabudowy, nasadzeń drzew wysokopiennych oraz składowania materiałów łatwopalnych.
- 3/ Dopuszcza się zbliżenie obiektów budowlanych do linii energetycznych na odległość mniejszą niż ww. pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów i uzgodnienia z Zakładem Energetycznym.

7. Tereny urządzeń i obsługi telekomunikacji

- 1/ Adaptuje się system wyposażenia gminy w sieci telekomunikacyjne abonenckie rozwijane w oparciu o kabel światłowodowy.

- 3/ Obsługa terenu gminy głównie z automatycznej centrali zlokalizowanej w ośrodku gminnym.
- 4/ Dopuszcza się rozbudowę lokalnej sieci telefonicznej do poszczególnych miejscowości i zespołów zabudowy w postaci kanalizacji telefonicznej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez operatora.
- 5/ Zakłada się przebudowę istniejących linii telefonicznych w wykonaniu napowietrznym na linie kablowe, doziemne.

8. Zasady ogólne rozwoju sieci infrastruktury technicznej

Sytuowanie sieci infrastruktury technicznej ustala się:

- 1/ Na terenach zabudowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
- 2/ Na terenach zabudowy rozproszonej i niezabudowanych dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej i energetycznej, służących bezpośredniej obsłudze tych terenów w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, z uwzględnieniem zasad określonych w strefach polityki przestrzennej w § 10 i 11 oraz warunków ustalonych w § 12.
- 3/ Adaptuje się istniejące doziemne urządzenia oraz sieci infrastruktury, dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę stosownie do realizacji zamierzeń budowlanych.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 13

HORDZIEŻ

- 1 **UCm,KS** – pow. ok. 0,40 ha, teren usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, teren urządzeń obsługi komunikacji
- 1/ lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych w północnej części terenu,
- 2/ lokalizacja stacji paliw gazowych w południowej części terenu,
- 3/ sytuowanie zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 12,
- 4/ obsługa komunikacyjna stacji paliw gazowych - poprzez jeden zjazd od drogi wojewódzkiej Nr 808, pełniący funkcję wjazdu i wyjazdu; dla pozostałych obiektów – z drogi powiatowej Hordzież-Adamów,
- 5/ obowiązuje nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej przy południowej granicy terenu.

ROZDZIAŁ V

PRZEPISY KOŃCOWE - REALIZACJA PLANU

§ 14

1. Podstawą określenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego jest suma ustaleń odnoszących się do danego terenu w zakresie określonym:
 - a. w ustaleniach dotyczących zasad ochrony przyrodniczej i kulturowej (rozdz. II)
 - b. w ustaleniach dotyczących przeznaczenia terenów (rozdz. III, IV),
 - c. przez opracowania specjalistyczne wykonane w oparciu o przepisy szczególne;
2. Dopuszcza się lokalizację lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jako uszczegółowienie i uzupełnienie systemu obsługi określonego na rysunku planu, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.
3. W warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić zasady dobrego sąsiedztwa w oparciu o przepisy szczególne oraz ustalenia planu dla terenów i obiektów sąsiednich, szczególnie dotyczące obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz objętych ochroną, dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 do 3,0 m, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych, w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu lub szerokością działki.
4. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na terenach przeznaczonych w planie na funkcje mieszkaniowe, usługi, produkcje, składowanie i magazynowanie, na terenach istniejących baz, przemysłu, obsługi rolnictwa, z wyjątkiem obiektów wykluczonych w ustaleniach ogólnych:
 - a. jeśli nie koliduje to z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem sąsiednich terenów,
 - b. jako lokalizację obiektów handlu, małej gastronomii oraz rzemiosła bytowego.

5. Obiekty tymczasowe określone w ust. 4, mogą być sytuowane pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, sanitarnych, przeciwpożarowych, ochrony dóbr kultury, prawo budowlane i dotyczących dróg publicznych.

§ 15

Opłata planistyczna

Na obszarze objętym niniejszym planem ustala się stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie planu, w wysokości:

1. „Zerową” (0 %) wzrostu wartości dla terenów przeznaczonych na:
 - 1/ Lokalizację usług publicznych (usług ochrony zdrowia, oświaty i wychowania, kultury, sakralne, łączności, administracji, sportu, bezpieczeństwa i porządku),
 - 2/ Pod obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz układ drogowy (drogi publiczne, niepubliczne, tereny zaopatrzenia w wodę, tereny odprowadzania i oczyszczania ścieków, tereny gospodarki odpadami, tereny energetyki cieplnej i gazownictwa (z wyjątkiem stacji paliw), tereny sieci i urządzeń elektroenergetyki,
 - 3/ Zagospodarowanie o charakterze ekologicznym (w szczególności lasy, tereny do zalesienia i zadrzewienia, doliny, tereny wód)
 - 4/ Lokalizację usług turystyki (pensjonaty, informacja turystyczna, agroturystyka, terenowe urządzenia sportu i rekreacji, z wyjątkiem zabudowy lotniskowej),
 - 5/ Lokalizację zabudowy zagrodowej,
 - 6/ Uprawy polowe i gospodarstwa rolne zaliczane do działów specjalnych,
 - 7 / Urządzenia obsługi rolnictwa,
 - 8/ Usługi rzemiosła i usługi bytowe,
2. 20% wzrostu wartości - dla terenów przeznaczonych na:
 - 1/ Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, za wyjątkiem zbycia na rzecz zstępnych, gdzie ustala się opłatę na poziomie zero,
 - 2/ Lokalizację przedsiębiorczości przemysłowej, produkcyjnej, produkcyjno-usługowej, usług komercyjnych, z wyjątkiem

- działalności i usług wymienionych w ust. 1,
3. 30 % wzrostu wartości dla terenów przeznaczonych na:
1/ Zabudowę lotniskową,
2/ Urządzenia obsługi komunikacji (stacje paliw płynnych i gazowych).

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 17


Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

PRZEWODNICZĄCY

RADY GMINY


Janusz Kozarski