WÓJT GMINY

SOSNÓWKA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOSNÓWKA

21 - 500 Biała Podlaska

Plac Szkolny Dwór 28

tel. 0-83 342-00-36, fax 342-00-38

BIAŁA PODLASKA, 2016r.

Wójt Gminy:

Marek Korpysz

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego został opracowane przez:

BIURO PROJEKTOWE „arch – dom" Sp.j.

H. Dołęgowski, R. Suchora

PLAC SZKOLNY DWÓR 28

21 – 500 BIAŁA PODLASKA

tel. (083) – 342 – 00 – 36, fax. (083) 342 – 00 – 38

w składzie:

generalny projektant:

mgr inż. arch. Henryk Dołęgowski - upr. urb. 812/89

zespół generalnego projektanta:

mgr inż. Adam Łućko

mgr inż. arch. Agnieszka Cajgner-Olędzka

BIAŁA PODLASKA, 2016 r.

UCHWAŁA NR XIII/91/2016
Rady Gminy Sosnówka
z dnia 16 listopada 2016 r.
w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Sosnówka

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, z późniejszymi zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1250 z późniejszymi zmianami), Uchwały Rady Gminy Sosnówka Nr VI/38/2015 z dnia 1 września 2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sosnówka dla: działek nr 920, 925 i 1063 oraz części działki nr 1164 obręb Żeszczynka, działek nr 445, 446 i 439 oraz części działki nr 356 obręb Sosnówka, działek nr 186 i 187 obręb Sapiehów, działek nr 741, 214 i 256/1, obręb Przechód, działki nr 79 obręb Czeputka, działek nr 64/4, 63 i 64/3, obręb Romanów, dla terenu części sołectwa Motwica wskazanego na załączniku graficznym nr 1 do ww Uchwały, po stwierdzeniu, że zmiany miejscowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sosnówka" przyjętym uchwałą nr XXI/128/2013 Rady Gminy Sosnówka z dnia 15 marca 2013 Rada Gminy uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne.
Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające.

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Sosnówka Nr IV/19/2015 z dnia 26 lutego 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2015 r., poz. 1432), dla działek nr 920, 925 i 1063 oraz części działki nr 1164 obręb Żeszczynka, działek nr 445, 446 i 439 oraz części działki nr 356 obręb Sosnówka, działek nr 186 i 187 obręb Sapiehów, działek nr 741, 214 i 256/1, obręb Przechód, działki nr 79 obręb Czeputka, działek nr 64/4, 63 i 64/3, obręb Romanów, dla terenu części sołectwa Motwica wskazanego na załączniku graficznym nr 1, zwaną dalej „zmianą planu" w granicach zgodnych z załącznikami graficznymi do tej uchwały.

2. Ustalenia planu stanowią:

1) Treść niniejszej uchwały,
2) Załącznik nr 1 - Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na który składają się:
   a) rysunek nr 1 – sołectwo Motwica: obszar zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 (skala 1:2000),
   b) rysunek nr 2 – działki nr 920, 925 i 1063 obręb Żeszczynka (skala 1:1000),
   c) rysunek nr 3 – część działki nr 1164, obręb Żeszczynka (skala 1:1000),
   d) rysunek nr 4 – działki nr 445, 446 i 439 oraz część działki nr 356 obręb Sosnówka (skala 1:1000),
   e) rysunek nr 5 – działki nr 186 i 187, obręb Sapiehów (skala 1:1000),
   f) rysunek nr 6 – działki 741, obręb Przechód (skala 1:1000),
   g) rysunek nr 7 – działki nr 214 i 256/1, obręb Przechód (skala 1:1000),
   h) rysunek nr 8 – działka nr 79, obręb Czeputka (skala 1:1000),
   i) rysunek nr 9 – działki nr 64/4, 63 i 64/3 obręb Romanów (skala 1:1000),
3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
4) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia dotyczące realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gminy Sosnówka wraz z załącznikami,
2) **rysunek planu** – rozumie się przez to załącznik graficzny opracowany z wykorzystaniem mapy zasadniczej i ewidencyjnej pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Białej Podlaskiej w skali 1:1000, 1:2000 w zależności od planowanego zagospodarowania terenu, stanowiących Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
3) **przeznaczenie terenu –** należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu,
4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące, obowiązujące przeznaczenie terenów,

5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć uzupełniające przeznaczenie terenów – pożądane lub możliwe na terenach o określonym przeznaczeniu podstawowym,
6) **działce budowlanej lub terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele zabudowy oraz której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej lub możliwości uzbrojenia pozwalają na realizację obiektów budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu i z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
7) **elektrowni wiatrowej –** należy przez to rozumieć budowlą składającą się z fundamentu i wieży stalowej o konstrukcji rurowej, stanowiącą część budowlaną urządzenia prądotwórczego przetwarzającego energię kinetyczną wiatru na energię elektryczną,
8) **parku elektrowni wiatrowych –** zespół elektrowni wiatrowych obsługiwanych przez jednego operatora (jeden podmiot gospodarczy), połączone i współpracujące ze sobą, elektrownie wiatrowe, stanowiące, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej,
9) **wysokość obiektu** – należy przez to wysokość budynku, mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonej krawędzi lub najwyżej położonego punktu stropodachu, dachu lub innego pokrycia, z zastrzeżeniem, iż do wysokości budynku nie wlicza się wystających ponad pokrycie budynku elementów technicznego wyposażenia,
10) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu oraz o różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy,
11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się realizacji wszelkich obiektów budowlanych z wyjątkiem ogrodzeń.
12) **intensywność zabudowy terenu inwestycji (działki budowlanej)** – należy przez to rozumieć wskaźnik oznaczający stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, występujących na danym terenie (działce budowlanej) do powierzchni tego terenu, przy czym powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych,
13) **powierzchni zabudowy** – należy rozumieć przez to powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni nie wlicza się:

a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany),

14) **zabudowie jednorodzinnej –** należy przez to rozumieć budynki mieszkalne przeznaczone dla jednej lub dwóch rodzin wraz z zabudową gospodarczą i urządzeniami towarzyszącymi,

15) **zabudowie zagrodowej –** należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych,

16) **infrastrukturze technicznej i komunikacji związanej z przeznaczeniem podstawowym –** należy przez to rozumieć sieci rozdzielcze przyłącza, lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, związanej z uzbrojeniem danego terenu oraz dojścia, dojazdy, miejsca postojowe i parkingowe,

17) **usługi –** należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w celu zaspokojenia potrzeb człowieka lub organizacji,

18) **lesie –** należy przez to rozumieć grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym lub przejściowo jej pozbawiony, ponadto spełniający jeden z poniższych warunków:

a) być przeznaczony do produkcji leśnej lub,

b) stanowić rezerwat przyrody lub wchodzić w skład parku narodowego albo,

c) być wpisany do rejestru zabytków,

19) **linii 15 kV –** należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną o napięciu znamionowym 15 kV, składającą się z konstrukcji wsporczych (słupów) i podwieszonych na nich przewodów,

20) **pasie technologicznym linii 15 kV** – należy przez to rozumieć obszar o szerokości 15 m, po 7,5 m po obu stronach osi linii 15 kV,

21) **osi linii 15 kV –** należy przez to rozumieć linię wyznaczającą środek konstrukcji wsporczych linii 15 kV.

§ 3

1. Ustalenia liniowe (linie rozgraniczające terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach użytkowania):

1) główne jednostki strukturalne podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnorodnych sposobach użytkowania oraz ustalono główne elementy infrastruktury technicznej i komunikacji,

2) podział na elementy zagospodarowania obszarów objętych planem wynika z istniejącej i projektowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej,

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnym.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**,

2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**,

3) tereny usług turystyki **UT**,

4) tereny elektrowni fotowoltaicznych **EF**

5) tereny elektrowni wiatrowych **EW**,

6) tereny rolne oznaczone symbolem **R**,

7) tereny użytków zielonych oznaczone symbolem **ZN**,

8) tereny leśne oznaczone symbolem **ZL**,

9) tereny do zalesień oznaczone symbolem **ZLd**,

10) tereny pasa ochronnego urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne) oznaczone symbolem **ZT**,

11) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem **WS**,

12) tereny dróg powiatowych lokalnych oznaczone symbolem **KDP-L**,

13) tereny dróg gminnych lokalnych oznaczone symbolem **KDG-L**,

14) tereny dróg gminnych dojazdowych oznaczone symbolem **KDG-D**,

15) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem **KD-W**,

16) zasady zagospodarowania terenów o których mowa w pkt. 1-15,

17) zasady obsługi komunikacyjnej,

18) zasady zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania,

5) strefy ochrony konserwatorskiej:

a) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,

b) strefa „B” ochrony zachowania elementów zabytkowych,

c) strefa „K” ochrony widokowej.

3. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulowany lub informacyjny.

4. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

5) zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne.
Rozdział 1.

§ 5

1. Ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy obowiązują dla całego obszaru objętego opracowaniem.
2. Ustala się inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, oznaczonych na rysunkach planu odrębnymi symbolami i ograniczonych za pomocą linii rozgraniczających.
3. Plan adaptuje istniejącą zabudowę zlokalizowaną na obszarach innej funkcji niż obowiązująca w planie do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaloną funkcją, dopuszcza jej modernizację i wymianę, pod warunkiem nienaruszania ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów sanitarnych i ochrony środowiska.
4. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki pod warunkiem zachowania obowiązujących ustaleń z zakresu prawa budowlanego i ochrony przeciwpożarowej z wyjątkiem dróg, dla których obowiązują przepisy odrębne.
5. 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.

Rozdział 2.
Zasady realizacji planu.

§ 6

1. Realizacja ustaleń niniejszego planu winna odbywać się zgodnie z aktualnie obowiązującymi ustawami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi aktami prawnymi i przepisami związanymi z procesami inwestycyjnymi przy pełnej ochronie środowiska naturalnego i kulturowego.
2. Realizacja planu winna respektować prawo własności oraz prawo władania terenami w stosunku do których plan wprowadza zmiany użytkowania.

3. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenów wyznaczonych planem pod określony rodzaj użytkowania.
4. Konieczności opracowania planu nie powoduje:
   1) lokalne zmiany przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikające z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowa lokalnych systemów rozdzielczych uzbrojenia terenów: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej łącznie ze stacjami transformatorowymi,
   2) wyznaczanie i urządzanie dróg wewnętrznych do terenów przeznaczonych do zainwestowania,
   3) podane w niniejszym tekście podstawy prawne interpretuje się wg stanu prawnego aktualnego w dniu rozpatrywania danej sprawy.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
   1) odległość zabudowy od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu min. 4,0 m,
   2) możliwość odbudowy, nadbudowy i remontu dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi lub ciągu pieszo-jezdnego a nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy,
   3) pozostałe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. Ustala się warunki rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno-planistycznych:
   1) wprowadza się zakaz sytuowania reklam i znaków informacyjno-planistycznych:
      a) na drzewach i ich bezpośrednim sąsiedztwie,
      b) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznej (fontanny, rzeźby),
      c) na latarniach ulicznych,
      d) na urządzeniach infrastruktury technicznej nie będących budynkami,
      e) na balustradach balkonów i tarasów,
   2) sposób umieszczania reklam i znaków informacyjno-planistycznych musi nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, układu fasad budynków, itp.,

3) wielkość powierzchni ekspozycyjnej reklam (z wyjątkiem reklamy remontowo-budowlanej) nie może przekraczać 8m^2, przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne,
4) wielkość powierzchni ekspozycyjnej reklamy świetlnej lub podświetlanej oraz płaszczyzny ekspozycji nośnika reklamy nie może przekraczać 10 m^2,
5) wysokość nośników reklamy (łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną) nie może przekraczać 4m liczonych od poziomu terenu,
6) reklamy świetlne i podświetlane oraz oświetlanie wystaw nie mogą być uciążliwe dla użytkowników budynku oraz powodować efektu olśnienia u przechodniów i użytkowników jezdni,
7) na przystankach komunikacyjnych w transporcie drogowym dopuszcza się umieszczanie na ścianach wiaty przystanku dwustronnych nośników reklamy, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ściany wiaty,

3. Rozwiązania architektoniczne inwestycji kubaturowych i ogrodzeń w obrębie jednej działki należy kształtować tak, aby uniknąć dysharmonii przestrzenno-wizualnej. W związku z tym zaleca się:
1) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i ogrodzeń,
2) stosowanie materiałów tradycyjnych w połączeniu z nowoczesnymi technologiami.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 8

1. W zakresie ochrony systemu środowiska obowiązują następujące zasady:
1) ochrona istniejących zespołów zieleni niskiej i wysokiej, oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zespołów zadrzewień celem wzbogacenia elementów krajobrazu,
2) w celu zachowania obudowy biologicznej cieków wodnych wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegowej koryta cieku wodnego,
3) bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych, rozwijanie tzw. małej retencji,

4) stabilizacja przepływów cieków wodnych poprzez właściwą gospodarkę w obszarach źródliskowych i podnoszenie retencyjności obszaru, prowadzenie regulacji cieków przede wszystkim metodami biologicznymi, z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegu,
5) dla terenów zabudowy istniejącej i projektowanej ustala się wyłącznie lokalizowanie obiektów o potencjalnej uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora,
6) dla terenów zabudowy zagrodowej i usługowej obowiązuje zagospodarowanie w sposób nie powodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami
7) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza,
8) wyklucza się lokalizację usług wykraczających uciążliwością poza granice władania dysponentów poszczególnych obiektów usługowych,
9) zakaz odprowadzania ścieków do wód i gleby bez oczyszczania oraz niezgodnie z przepisami odrębnymi,
10) dla terenów **EF** ustala się, że wszelka uciążliwość musi zamykać się w granicy terenu **EF,** a eksploatacja obiektów nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska,
11) zabrania się rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych poprzez wypełnienie terenu wyrobiska odpadami,
12) na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** należy prowadzić gospodarkę rolna, zgodnie z przepisami odrębnymi,
13) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **W** należy pozostawić w dotychczasowych granicach,
14) zakaz likwidacji rowów melioracyjnych,
15) nakaz przywrócenia do stanu pierwotnego uszkodzonych, w wyniku prac budowlanych, skarp rzek i rowów melioracyjnych,
16) nakaz odbudowy ciągów drenarskich w przypadku ich naruszenia przy prowadzeniu prac budowlanych.

§ 9

1. W zakresie ochrony przyrody obowiązują następujące zasady:
   1) ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień, oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją,

2) bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych, rozwijanie tzw. małej retencji,
3) stabilizacja przepływów cieków wodnych poprzez właściwą gospodarkę, prowadzenie regulacji cieków przede wszystkim metodami biologicznymi, z ograniczonym prostowaniem i skracaniem ich biegu.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 10

2. Strefa „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej:
   1) Strefa ta obejmuje obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.
   2) W strefie tej ustala się:
      a) usunięcie lub odpowiednią przebudowę obiektów dysharmonizujących przestrzennie i architektonicznie,
      b) kształtowanie nowych elementów układu przestrzennego z uwzględnieniem jego historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły i detalu,
      c) na obszarze tej strefy obowiązują zasady uregulowane w przepisach o ochronie i opiece nad zabytkami.
      d) na wszelkie prace przy obiekcie zabytkowym położonym w tej strefie oraz działalność inwestycyjną na jego terenie powinno być uzyskane pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Strefa ta obejmuje następujące obiekty:
   1) część zespołu pałacowo-parkowego w Romanowie (jak wskazano na załączniku graficznym),

§ 11

4. Strefa „B" ochrony zachowania elementów zabytkowych:
   1) W strefie tej obowiązują mniejsze rygory, niż w strefie bezpośredniej ochrony, wymagana jest jednak opinia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku realizacji nowych obiektów na terenie strefy.
   2) W strefie tej ustala się:
      a) wysokość zabudowy w tej strefie powinna wynosić do 2 kondygnacji,

b) wyklucza się nową zabudowę na obszarach **ZN** w Romanowie,

c) na wszelkie prace przy obiekcie zabytkowym położonym w tej strefie oraz działalność inwestycyjną na jego terenie powinna być uzyskana opinia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Strefa ta obejmuje następujące obiekty:

1) część zespołu pałacowo- parkowego w Romanowie (jak wskazano na załączniku graficznym),

2) budynek obory z pozostałości zespołu dworskiego w Motwicy,

3) kapliczka przydrożna z figurką Matki Boskiej z dzieciątkiem w Motwicy.

§ 12

1. Strefa „K" ochrony widokowej:

1) W strefie tej obowiązują:

a) utrzymanie otwartego charakteru terenów,

b) konserwacja krajobrazu naturalnego – ukształtowania terenu, zieleni, a w szczególności starodrzewu,

c) wprowadzanie nowych elementów krajobrazowych, podnoszących wartość estetyczną terenu i podkreślających związek przestrzenny z założeniem urbanistycznym,

d) zakaz lokalizowania na terenie założenia i w jego otoczeniu inwestycji o charakterze uciążliwym – mogącym przyczyniać się do zniszczenia zabytku, a także obiektów zasłaniających widok na zabytek, czy też dysharmonizujących z jego elementami.

e) na wszelkie prace przy obiekcie zabytkowym położonym w tej strefie oraz działalność inwestycyjną na jego terenie powinna być uzyskana opinia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Strefa ta obejmuje następujące obiekty:

1) część terenu zespołu pałacowego rodziny Kraszewskich w Romanowie (jak wskazano na załączniku graficznym).

Rozdział 6.
Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 13

1. Nie ustala się zapisów dla kształtowania przestrzeni publicznej, gdyż granice opracowania planu nie obejmują swoim zasięgiem tego typu stref .

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 14

1. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze, na których wszelkie działania należy prowadzić pod nadzorem górniczym.
2. Na terenie objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 15

1. W obszarze objętym ustaleniami planu nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 16

1. Warunki zabudowy wg Rozdziału 3.
2. Zakaz budowy przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w myśl przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji i elektrowni wiatrowych.

3. Zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie ochronnej elektrowni wiatrowych.
4. W zakresie ograniczenia uciążliwości obiektów obowiązuje:
   1) bezwzględny zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
   2) nakazuje się podłączanie obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej znajdujących się w zasięgu obsługi sieci, bądź sukcesywnie wraz z jej rozbudową.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 17

1. Komunikacja:
   1) Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem, według następującej klasyfikacji funkcjonalnej i oznaczeń na rysunku planu:
      a) **KDP-L** – drogi powiatowe lokalne,
      b) **KDG-L** – drogi gminne lokalne,
      c) **KDG-D** – drogi gminne dojazdowe,
      d) **KD-W** – drogi wewnętrzne.
   2) Dla poszczególnych dróg oznaczonych na rysunku planu poniższymi symbolami obowiązują następujące warunki modernizacji i budowy:
      a) drogi klasy **KDP-L**:
         - szerokość w liniach rozgraniczających - 12m,
         - odległość nowej zabudowy od linii rozgraniczających drogi min. – 6 m (nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni),
         - dopuszcza się realizację pasów postojowych oraz ścieżek rowerowych wzdłuż ulicy zgodnie z przepisami szczegółowymi,
      b) drogi klasy **KDG-L**:
         - szerokość w liniach rozgraniczających - 12m,
         - odległość nowej zabudowy od linii rozgraniczających drogi min. – 6 m,
         - dopuszcza się realizację pasów postojowych oraz ścieżek rowerowych wzdłuż ulicy zgodnie z przepisami szczegółowymi,
      c) drogi klasy **KDG-D**:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,
- odległość nowej zabudowy od linii rozgraniczających drogi min. – 6 m,
- dopuszcza się realizację pasów postojowych oraz ścieżek rowerowych wzdłuż ulicy zgodnie z przepisami szczegółowymi,

d) drogi klasy **KD-W**:

- szerokość w liniach rozgraniczających - od 5 do 6 m,
- odległość nowej zabudowy od linii rozgraniczających drogi min. – 6 m,
- dopuszcza się realizację pasów postojowych oraz ścieżek rowerowych wzdłuż ulicy zgodnie z przepisami szczegółowymi.

3) ustala się dojazdy do działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów określonych w ustaleniach planu obowiązuje warunek bilansowania potrzeb parkingowych w granicach działki :

a) Dla terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN**:

- wprowadza się obowiązek urządzenia co najmniej 1 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie.

b) Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem **RM**:

- wprowadza się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania działki.

c) Dla terenów usługowych oznaczonych symbolem **UT**:

- wprowadza się obowiązek urządzenia miejsc parkingowych odpowiadających co najmniej liczbie 1 miejsca parkingowego na każde 20 m2 powierzchni usługowej i na każde 50 m2 budynków o funkcjach innych niż usługowe.

5) na terenach oznaczonych symbolem **EW** – lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z drogami dojazdowymi, serwisowymi i placami, zapewniającymi prawidłowe funkcjonowanie elektrowni,

6) Dla terenów lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych oznaczonych symbolem **EF**:

a) wprowadza się obowiązek urządzenia miejsc parkingowych odpowiadających co najmniej liczbie 3 miejsc parkingowych na 5 osób zatrudnionych

7) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem miejscowym – z istniejących gruntowych dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD** oraz dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami opracowania zmiany planu,

8) obsługa komunikacyjna terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych poprzez drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6m w liniach rozgraniczających, lokalizowane w

zależności od możliwości terenowych i technicznych, na terenach oznaczonych w planie miejscowego symbolami **EW** oraz **R**.

9) nowo projektowane zjazdy z dróg publicznych do działek należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi i uzgodnieniem z zarządcą drogi,
10) w przypadku drogi krajowej nr 63 wprowadza się zakaz lokalizacji nowo projektowanych zjazdów, obsługę komunikacyjną tych terenów należy zapewnić poprzez sieć dróg niższych kategorii,
11) wszystkie tereny objęte planem posiadają dostęp komunikacyjny do dróg publicznych w sposób bezpośredni lub za pośrednictwem projektowanych dróg wewnętrznych,
12) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem miejscowym – z projektowanych oraz istniejących dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-W** oraz istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego,
13) zmiany zagospodarowania lub rozbudowy obiektów budowlanych, a w szczególności budynków mieszkalnych na terenach planu przyległych do drogi krajowej nr 63 należy przeprowadzić w porozumieniu z zarządcą drogi,
14) kanał technologiczny umożliwiający usytuowanie w nim infrastruktury technicznej, a w szczególności telekomunikacyjnej i informatycznej należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
15) wszelkie obiekty budowlane oraz ogrodzenia należy lokalizować poza terenami ograniczonymi liniami rozgraniczającymi dróg publicznych (rezerwowanymi pod jej rozbudowę) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
16) nowe sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogami publicznymi należy lokalizować poza terenami ograniczonymi liniami rozgraniczającymi drogi, w odległościach:
    - od dróg gminnych – nie mniej niż 6 m na terenie zabudowy i 15 m poza terenem zabudowy,
    - od dróg powiatowych i wojewódzkich – nie mniej niż 8 m na terenie zabudowy i 20 m poza terenem zabudowy,
    - od dróg krajowych – nie mniej niż 10 m na terenie zabudowy i 25 m poza terenem zabudowy.
17) ustala się obowiązek zabezpieczenia planowanych inwestycji oraz istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu na terenach przyległych do drogi krajowej nr 63 przed uciążliwościami tych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, których wykonanie spoczywa na inwestorze jako podmiocie dokonującym zmiany zagospodarowania danego terenu,

18) ustala się konieczność uzgodnienia podziałów nieruchomości przyległych do pasa drogowego drogi krajowej nr 63 z zarządcą tej drogi w zakresie wyznaczenia obsługi komunikacyjnej tych terenów,

19) usytuowanie reklam, na terenach przyległych do drogi krajowej nr 63, musi odbywać się poza jej liniami rozgraniczającymi oraz w odległości nie mniejszej niż 10 m w terenie zabudowy i 25 m w poza terenem zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni wyżej wymienionej drogi,

20) w obrębie istniejącego skrzyżowania drogi krajowej nr 63 z droga powiatową nr 1085L zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek nośników reklamowych , reklam i znaków informacyjno-plastycznych,

21) tereny oznaczone symbolem **1KDR** i **2KDR**są rezerwą pod poszerzenie drogi krajowej do jej normatywnych parametrów w jej liniach rozgraniczających.

L.p.	Oznaczenie	Wyjaśnienie	nr rysunku
1	**1KDR**	Rezerwa terenu pod ewentualne poszerzenie drogi krajowej nr 63	5
2	**2KDR**	Rezerwa terenu pod ewentualne poszerzenie drogi krajowej nr 63	6

2. Gospodarka wodno-ściekowa:

1) ustala się obowiązek podłączenia i zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, na terenach nie objętych siecią wodociągową dopuszcza się możliwość poboru wody z indywidualnych źródeł,

2) ustala się obowiązek podłączenia i odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej budowy dopuszcza się utylizację i odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych,

3. Energetyka:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,

2) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii odnawialnej.

3) na terenach oznaczonych symbolem **EW** – lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z podziemnymi i napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi stacjami transformatorowymi i niezbędnymi technicznymi urządzeniami towarzyszącymi,

4) kablowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia mogą być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych z wyłączeniem dróg krajowych, oraz na terenach lokalizacji elektrowni wiatrowych, terenach rolnych otwartych, za zgodą właścicieli i w porozumieniu z zarządcą sieci, z możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego,

5) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego pobytu ludzi w obszarze stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN o szerokości 15 m (7,5 na stronę od osi przewodu), w których obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania terenu,
6) linie i urządzenia elektroenergetyczne, związane z odprowadzaniem wytworzonej przez turbiny wiatrowe energii elektrycznej do sieci przemysłowej, powinny spełniać warunki techniczne określone przez zarządzającego siecią,
7) wskazuje się do zachowania, przebudowy lub rozbudowy występujące w granicach obszarów objętych planem miejscowym linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
8) dopuszcza się ułożenie podziemnej sieci teletechnicznej – kabli sterowania i automatyki,
9) usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu jak również wykonanie koniecznych obostrzeń oraz ochrony przeciwporażeniowej odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartej z właścicielem sieci elektroenergetycznej,
10) przy zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy, należy zachować wymagane przepisami odrębnymi odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych,
11) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów (nieruchomości) lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących, nastąpi 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,
12) dla terenów przeznaczonych pod elektrownie wiatrowe wzdłuż tras linii elektroenergetycznej o napięciu do 45kV należy wyznaczyć pas technologiczny, w którym przy dowolnym stanie pracy siłowni wiatrowej nie może znaleźć się jakikolwiek jej element. Dla linii NN należy przyjąć odległość 20 m od osi linii, a dla linii SN – 25m,
13) dopuszcza się możliwość wydzielenia nowych terenów pod realizację stacji transformatorowych, oraz ich realizację w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych, z wyłączeniem dróg, dla których obowiązują przepisy odrębne.

4. Telekomunikacja:
1) usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych,
2) na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod

zabudowę mieszkaniową i miejsc pobytu ludzi, oraz jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

5. Ciepłownictwo:
   1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych,
   2) zaleca się wyposażenie nowych obiektów budowlanych w instalacje cieplne wykorzystujące ekologiczne nośniki energii cieplnej.
6. Gospodarka odpadami stałymi:
   1) ustala się usuwanie odpadów w ramach gminnego systemu selektywnej zbiórki odpadów.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe.

Rozdział 1.

Część Sołectwa Motwica rys. nr 1.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** - ustala się
   1) Przeznaczenie podstawowe:
      a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) tereny zabudowy usługowej i letniskowej,
      b) tereny usług nieuciążliwych.
   3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
      a) budynki mieszkalne, usługowe i letniskowe:
         - wysokość do dwóch kondygnacji,
         - maksymalny poziom posadowienia parteru – 0,90 m,
         - maksymalna wysokość do kalenicy - 10 m,
         - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 18 m,
         - dachy o nachyleniu połaci 20º-45º, symetryczne, dwu- lub wielospadowe lub przestrzennie kształtowane,
      b) budynki gospodarcze:
         - wysokość do dwóch kondygnacji,
         - maksymalny poziom posadowienia parteru – 0,3 m,
         - maksymalna wysokość do kalenicy - 9 m,
         - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 15 m,
         - dachy o nachyleniu połaci do 30º, symetryczne, dwu- lub czterospadowy,
      c) pełny zakres infrastruktury technicznej i komunikacji,
      d) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi gminnej lokalnej 101211L,
      e) wskaźniki wykorzystania terenu:
         - powierzchnia zabudowy: max 30% pow. terenu inwestycji (działki budowlanej),
         - powierzchnia biologicznie czynna: min 40% pow. terenu inwestycji,

- intensywność zabudowy: 0,05-1,

f) linie zabudowy: wg rysunku planu,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 700 m^2 (nie dotyczy wtórnych podziałów działki),

h) liczba zapewnionych miejsc parkingowych zgodna z przepisami ogólnymi,

i) ochrona środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami niniejszego dokumentu oraz przepisami szczególnymi,

j) zasady obsługi sieci infrastruktury technicznej w zakresie zapotrzebowania na energię, elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – zgodnie z ustaleniami niniejszego dokumentu oraz przepisami szczegółowymi.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **1RM**, **2RM**, **3RM**, **4RM**, **5RM**, **6RM**, **7RM**, **8RM** – ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, i ogrodniczych, produkcja rolna, działalność gospodarcza zw. z rolnictwem.

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji zw. z funkcją podstawową,

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość do dwóch kondygnacji,
- maksymalny poziom posadowienia parteru –0,90 m,
- maksymalna wysokość do kalenicy – 10 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej 18 m,
- dachy o nachyleniu 20°-45°, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, albo przestrzennie kształtowane,

b) budynki gospodarcze:

- dachy jedno lub wielospadowe o max. nachyleniu połaci dachu do 40°,
- maksymalna wysokość budynku - 9 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
- maksymalny poziom posadowienia parteru – 0,3 m,

c) pełny zakres infrastruktury technicznej i komunikacji,

d) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi powiatowej lokalnej 1084L (1RM, 2RM), drogi gminnej lokalnej 101221L (3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM), drogi gminnej lokalnej 101222L (1RM, 2RM) oraz pośredni dostęp do projektowanej

drogi gminnej dojazdowej 7KDG-D przez drogę gruntową na działce nr ewid. 631/2 (8RM),

e) wskaźniki wykorzystania terenu:

- powierzchnia zabudowy: max 30% pow. terenu inwestycji (działki budowlanej),
- powierzchnia biologicznie czynna: min 40% pow. terenu inwestycji,
- intensywność zabudowy: 0,05-1,

f) linie zabudowy: wg rysunku planu,

g) strefa ochronna – wolna od zabudowy, o szerokości 15 m od napowietrznych linii energetycznej SN (po 7,5 m na stronę od osi przewodów),

h) ochrona środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami niniejszego dokumentu oraz przepisami szczególnymi,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2,

j) strefa ochronna – wolna od zabudowy, od linii energetycznych SN o szerokości 15 m (po 7,5 m na stronę od osi przewodów),

k) ochrona dziedzictwa kulturowego (obiekty gminnej ewidencji zabytków – strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej) – zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszego dokumentu.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1EW**, **2EW**, **3EW**, **4EW**, **5EW** - ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny elektrowni wiatrowych o mocy do 3,3 MW oraz budynków towarzyszących.

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) dopuszcza się lokalizację, podziemnych i nadziemnych sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej oraz placów i dróg wewnętrznych, związanych z obsługą i eksploatacją elektrowni wiatrowej,

b) dopuszcza się lokalizacje masztów do pomiaru wiatru o wysokości do 120 m.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) wysokość masztu elektrowni wiatrowej wraz z elementami turbiny nie może przekraczać 200 m,

b) wyznacza się granicę terenów pod budowę elektrowni wiatrowych o mocy do 3,3 MW,

c) powierzchnia zabudowy pojedynczej stopy fundamentowej danej elektrowni maksymalnie do 650m^2,

d) minimalna odległość między wieżami elektrowni wiatrowej – 300 m,

e) drogi wewnętrzne (niepubliczne) obsługi urządzeń elektrowni wiatrowych oznaczone symbolem KD-W o szerokości drogi dojazdowej uzależnionej od typu turbiny –

maksymalnie do 6m w liniach rozgraniczających, wraz z placami manewrowymi, o nawierzchni utwardzonej.

f) ochrona środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami niniejszego dokumentu oraz przepisami szczególnymi,

g) ustala się obowiązek realizacji obiektów wież siłowni wiatrowych o kolorystyce nie kontrastującej z krajobrazem,

h) ustala się zakaz umieszczania reklam na konstrukcji siłowni, za wyjątkiem symbolu producenta,

i) ustala się obowiązek zabezpieczenia odgromowego: odpowiednie zabezpieczenie przez porażeniem prądem elektrycznym,

j) ustala się obowiązek wyposażenia elektrowni wiatrowych w znaki przeszkodowe, zgodnie z przepisami dotyczącymi oznakowania przeszkód lotniczych,

k) ustala się zakaz stosowania oświetlenia wież elektrowni wiatrowych powodujących nadmierne oświetlenie tła, zmniejszającego zasięg światła znaków nawigacyjnych oraz przypominającego znaki nawigacyjne,

l) ostateczna, szczegółowa lokalizacja elektrowni wiatrowych, dróg wewnętrznych, serwisowych i placów, związanych z obsługą i eksploatacją elektrowni wiatrowej, zostanie określona w projekcie zagospodarowania terenu, na etapie projektu budowlanego.

m) elektrownia wiatrowa, sytuowana na terenie oznaczonym symbolem EW, musi być fabrycznie nowa,

n) lokalizację EW należy zgłosić do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym,

4. Dla terenów oznaczonych symbolami **1R**, **2R**, **3R**, **4R**, **5R**, **6R**, **7R**, **8R**, **9R**, **10R**, **11R**, **12R**, **13R**, **14R**, **15R**, **16R**, **17R**, **18R**, **19R**, **20R**, **21R**, **22R** - ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny upraw rolnych (grunty orne) - bez prawa zabudowy.

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) możliwości budowy urządzeń melioracji i przeciwpowodziowych.

b) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,

c) możliwość lokalizacji masztów do pomiaru wiatru o wysokości do 120m,

d) możliwość lokalizacji tymczasowych utwardzeń, dojazdów, placów manewrowych związanych z budową i serwisowaniem elektrowni wiatrowych,

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami niniejszego dokumentu,
b) strefa ochronna – wolna od zabudowy, o szerokości 15 m od napowietrznych linii energetycznej SN (po 7,5 m na stronę od osi przewodów).

5. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZN**, **2ZN**, **3ZN**, **4ZN**, **5ZN**, **6ZN**, **7ZN**, **8ZN**, **9ZN**, **10ZN** – ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe:
      a) tereny użytków zielonych – bez prawa zabudowy,
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) trasy rowerowe,
      b) ścieżki wędrówkowe,
      c) trasy rekreacyjne,
      d) zieleń łęgowa w dolinach rzecznych.
   3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
      a) użytkowanie istniejące: rolnicze w formie łąk i pastwisk,
      b) zachowanie wartości produkcyjnych – rolniczych,
      c) ochrona gruntów ze względu na wartości krajobrazowe,
      d) zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków i innych obiektów budowlanych o charakterze kubaturowym,
      e) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
      f) strefa ochronna – wolna od zabudowy, o szerokości 15 m od napowietrznych linii energetycznej SN (po 7,5 m na stronę od osi przewodów),
      g) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
6. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZT**, **2ZT**, **3ZT**, **4ZT**, **5ZT**, **6ZT**, **7ZT** - ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe:
      a) tereny pasa ochronnego urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne).
   2) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
      a) ustala się 100% powierzchni biologicznie czynnej,
      b) ustala się nakaz ochrony istniejących rowów melioracyjnych,
      c) wzdłuż kanałów należy zachować pas szerokości 5,0 m wolny od zabudowy, nasadzeń i ogrodzeń w celu należytego wykonania konserwacji kanałów,
      d) strefa ochronna – wolna od zabudowy, o szerokości 15 m od napowietrznych linii energetycznej SN (po 7,5 m na stronę od osi przewodów).
7. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL**, **5ZL**, **6ZL**, **7ZL** , **8ZL**, **9ZL** – ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) tereny leśne,
2) Przeznaczenie dopuszczalne:
   a) tereny dróg, tereny zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej,
3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
   a) system nasadzeń i skład gatunkowy zieleni o charakterze naturalnym,
   b) zachowanie aktualnego sposobu zagospodarowania terenu,
   c) zakaz zanieczyszczania terenów leśnych odpadami komunalnymi, przemysłowymi i rolniczymi,
   d) zakaz zmiany stosunków wodnych mogących pogorszyć stosunki siedliskowe lasów,
   e) zakaz likwidacji i zmiany użytkowania wydm, oczek wodnych, i torfowisk,
   f) możliwość budowy zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji i przeciwpowodziowych,
   g) w odległości 7 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych na terenach zgodnie z załącznikiem nr 1, wyznacza się strefę ochronną urządzeń melioracyjnych umożliwiająca przeprowadzenie konserwacji,
   h) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami niniejszego dokumentu,
   i) strefa ochronna – wolna od zabudowy, o szerokości 15 m od napowietrznych linii energetycznej SN (po 7,5 m na stronę od osi przewodów).

8. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZLd**, **2ZLd**, **3ZLd**, - ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe:
      a) tereny projektowanych lasów.
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) tereny dróg, tereny zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej.
   3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
      a) system nasadzeń i skład gatunkowy zieleni o charakterze naturalnym,
      b) pozostawienie pasa niezalesionego szerokości 7m od granicy działki sąsiadującej z wodami, gruntami zabudowanymi, ornymi i użytkami zielonymi,
      c) do czasu zalesienia – zachowanie aktualnego sposobu zagospodarowania terenu,
      d) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami niniejszego dokumentu,
      e) zakaz zmiany stosunków wodnych mogących pogorszyć stosunki siedliskowe,
      f) zakaz likwidacji i zmiany użytkowania wydm, oczek wodnych, i torfowisk,

g) możliwość budowy zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji i przeciwpowodziowych,

h) strefa ochronna – wolna od zabudowy, o szerokości 15 m od napowietrznych linii energetycznej SN (po 7,5 m na stronę od osi przewodów).

9. Dla terenów oznaczonych symbolami **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS**, **7WS**, **8WS**, **9WS**, **10WS**, **11WS**, **12WS** - ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (zbiorniki wodne, rowy melioracyjne).

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabezpieczenia i urządzenia związane z linią brzegową zbiornika, rowu melioracyjnego.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania,

b) obowiązuje ochrona przed zrzutem ścieków nieoczyszczonych,

c) prowadzenie prac mających na celu utrzymanie systemu w należytym stanie technicznym,

d) zakaz obniżania poziomu wody w rowach melioracyjnych i zbiornikach wód stojących,

e) nakaz pozostawienia pasa dostępu wzdłuż brzegów wód publicznych (minimum 5 m dla rowów oraz minimum 10 m dla rzek) gwarantującego swobodne przechodzenie i wykonywanie robót konserwacyjnych,

f) strefa ochronna – wolna od zabudowy, o szerokości 15 m od napowietrznych linii energetycznej SN (po 7,5 m na stronę od osi przewodów).

10. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDP-L-1084L** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) komunikacja drogowa – drogi powiatowe lokalne,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi piesze i pieszo – jezdne,

b) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenu),

3) Zasady zagospodarowania i użytkowania:

a) szerokość pasa drogowego – w liniach rozgraniczających: 12 m, – według rysunku planu.

11. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDG-L-101211L, 2KDG-L-101222L, 3KDG-L-101223L, 4KDG-L-101224L, 5KDG-L-101224L, 6KDG-L-101224L,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) komunikacja drogowa – drogi gminne lokalne,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi piesze i pieszo – jezdne,

b) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenu),

3) Zasady zagospodarowania i użytkowania:

a) szerokość pasa drogowego – w liniach rozgraniczających: 12 m, – według rysunku planu.

12. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDG-D, 2KDG-D, 3KDG-D, 4KDG-D, 5KDG-D, 6KDG-D, 7KDG-D,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) komunikacja drogowa – drogi gminne dojazdowe,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi piesze i pieszo – jezdne,

b) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenu),

3) Zasady zagospodarowania i użytkowania:

a) szerokość pasa drogowego – w liniach rozgraniczających: 10 m, – według rysunku planu.

13. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KD-W**, **2KD-W**, **3KD-W**, **4KD-W**, **5KD-W**, ustala się;

1) przeznaczenie podstawowe:

a) komunikacja drogowa – drogi wewnętrzne,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) cięgi piesze i pieszo – jezdne,

b) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenu).

3) Zasady zagospodarowania i użytkowania:

a) szerokość pasa drogowego – w liniach rozgraniczających: 6 m – według rysunku planu.

Rozdział 2.
Działki nr 920, 925 i 1063 obręb Żeszczynka – rys. nr 2.

§ 19

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1EF**- ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych oraz budynków towarzyszących,

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) dopuszcza się lokalizację, podziemnych i nadziemnych sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej oraz placów manewrowych i dróg wewnętrznych, związanych z obsługą i eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej,

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) budowa farmy fotowoltaicznej polega na montażu paneli słonecznych, urządzeń do przetwarzania napięcia stałego na zmienne (konwertery) i transformatorów do transformacji napięcia z niskiego 0,4kV na średnie 15 kV, urządzeń zabezpieczających i pomiarowych, podłączeniu do sieci energetyki zawodowej linii SN – 15kV,

b) wskaźniki wykorzystania terenu:

- powierzchnia zabudowy: maks. 90%,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 5% pow. terenu inwestycji (działki budowlanej),
- maksymalna wysokość instalacji i urządzeń 9,0 m,
- wskaźnik intensywności zabudowy (w odniesieniu do działki budowlanej) 0,1-0,9,
- maksymalna wysokość dla budynków towarzyszących do 6,0 m,

c) linie zabudowy: wg rysunku planu,

d) dla istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują strefy ochronne w których obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania terenu zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi:

- SN o szerokości 15 m (7,5 na stronę od osi przewodu),
- WN o szerokości 40 m (po 20 m na stronę od osi przewodów),

e) istniejąca na terenie inwestycji i jej pobliżu infrastruktura możliwa do wykorzystania i modernizacji: dla linii SN 15kV obowiązuje strefa wolna od zabudowy 15,0 m (po 7,5 m od osi linii),

f) lokalizacja paneli fotowoltaicznych w pobliżu i miejscach skrzyżowań z liniami elektroenergetycznymi musi spełniać wymagania norm PN-E-05100-1, PN-EN 50423 oraz N SEP-003

g) w obrębie 4,0 m od zewnętrznego obrysu słupa – nadziemnych części fundamentów nie należy montować paneli fotowoltaicznych, ponad to powinien zostać zachowany nieutrudniony dostęp do słupów związany z bieżącą eksploatacją oraz usuwaniem awarii,

h) do przesyłu wytworzonej energii elektrycznej wykorzystana zostanie linia SN 15 kV,

i) ewentualne kolizje planowanej inwestycji z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi należy likwidować na koszt inwestora,

j) zaopatrzenie w media infrastruktury:

- w wodę: wg warunków zarządcy sieci,
- odprowadzanie wód opadowych: z powierzchni utwardzonej wody odprowadzane będą na tereny biologicznie czynne w obrębie działki inwestora, z pozostałego terenu powierzchniowe z rozsączaniem w obrębie działki,
- odpady – magazynowane będą selektywnie w wyznaczonych miejscach w sposób uniemożliwiający ich negatywne oddziaływanie, a następnie przekazywane do dalszego zagospodarowania specjalistycznym firmom,
- elektroenergetyka: wg warunków zarządcy sieci,

k) pełny zakres infrastruktury technicznej i komunikacji,

l) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi powiatowej lokalnej 1084L,

m) ochrona środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami niniejszego dokumentu i przepisami szczegółowymi.

n) powierzchnie lokalizowanych paneli fotowoltaicznych nie mogą powodować odbicia promieni słonecznych większego niż 5%,

o) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

p) strefa ochronna – wolna od zabudowy, o szerokości 15 m od napowietrznych linii energetycznej SN (po 7,5 m na stronę od osi przewodów),

Rozdział 3.
Część działki nr 1164, obręb Żeszczynka – rys. nr 3.

§ 20

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UT –** ustala się:
   1) Użytkowanie podstawowe:
      a) tereny usług turystycznych, sportu, rekreacji i innych usług, takich jak organizacja imprez okolicznościowych, spotkań, drobny handel i gastronomia, rekreacja i wypoczynek,
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) zabudowa letniskowa,
      b) usługi niezbędne do obsługi funkcji sportowo-rekreacyjnej.
   3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
      a) budynki,

- wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- maksymalna wysokość budynków – 10 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20 m,

b) wskaźniki wykorzystania terenu:
- powierzchnia zabudowy: max 25% pow. terenu inwestycji (działki budowlanej),
- powierzchnia biologicznie czynna: min 45% pow. terenu inwestycji,
- intensywność zabudowy: 0,1-0,8,

c) ograniczyć oddziaływanie obiektów do granic działki,

d) linie zabudowy: wg rysunku planu,

e) pełny zakres infrastruktury technicznej i komunikacji,

f) obsługa komunikacyjna poprzez pośredni dostęp do drogi publicznej drogą gruntową na działce nr ewid. 1166.

g) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z przepisami ogólnymi,

h) ochrona środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami niniejszego dokumentu i przepisami szczegółowymi,

i) zasady obsługi sieci infrastruktury technicznej w zakresie zapotrzebowania na energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – zgodnie z ustaleniami niniejszego dokumentu oraz przepisami szczegółowymi,

j) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, a także tymczasowych obiektów służących organizacji imprez masowych.

Rozdział 4.
Działki nr 356,445,446 i 439, obręb Sosnówka – rys. nr 4.

§ 21

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RM** - ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe:
      a) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, i ogrodniczych, produkcja rolna, działalność gospodarcza zw. z rolnictwem.
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) tereny usług nieuciążliwych, zabudowa jednorodzinna, zabudowa letniskowa,
      b) usługi niepubliczne – w obrębie działek zagrodowych (wbudowane lub wolnostojące)
      c) rzemiosło usługowe i produkcyjne o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności,

d) obiekty i urządzenia zw. z agroturystyką,

e) urządzenia rekreacji

f) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne, letniskowe i usługowe:

- wysokość do dwóch kondygnacji,
- maksymalny poziom posadowienia parteru – 0,90 m,
- maksymalna wysokość do kalenicy – 11 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 18 m,
- dachy o nachyleniu 20º-45º, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, albo przestrzennie kształtowane,

b) budynki gospodarcze:

- dachy jedno lub wielospadowe o max. nachyleniu połaci dachu do 40º,
- maksymalna wysokość budynku – 9 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
- maksymalny poziom posadowienia parteru – 0,3 m,

c) pełny zakres infrastruktury technicznej i komunikacji, obsługa komunikacyjna poprzez pośredni (drogi wewnętrzne), lub bezpośredni dostęp do drogi publicznej,

d) wskaźniki wykorzystania terenu:

- powierzchnia zabudowy: max 30% pow. terenu inwestycji (działki budowlanej),
- powierzchnia biologicznie czynna: min 40% pow. terenu inwestycji,
- intensywność zabudowy: 0,1-1,

e) linie zabudowy: wg rysunku planu – nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi dla dróg powiatowych, 6 m od linii rozgraniczającej drogi dla dróg gminnych i wewnętrznych, 12 m od linii rozgraniczającej z terenem leśnym,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1EF**, **2EF**- ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych oraz budynków towarzyszących,

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) dopuszcza się lokalizację, podziemnych i nadziemnych sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej oraz placów manewrowych i dróg wewnętrznych, związanych z obsługą i eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej,

b) w związku z możliwością zachowania co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) budowa farmy fotowoltaicznej polega na montażu paneli słonecznych, urządzeń do przetwarzania napięcia stałego na zmienne (konwertery) i transformatorów do transformacji napięcia z niskiego 0,4kV na średnie 15 kV, urządzeń zabezpieczających i pomiarowych, podłączeniu do sieci energetyki zawodowej linii SN – 15kV,

b) wskaźniki wykorzystania terenu:

- powierzchnia zabudowy: maks. 90%,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 5% pow. terenu inwestycji (działki budowlanej),
- maksymalna wysokość instalacji i urządzeń – 9,0 m,
- wskaźnik intensywności zabudowy (w odniesieniu do działki budowlanej) 0,1-0,9,
- maksymalna wysokość dla budynków towarzyszących do 6,0 m,

c) linie zabudowy: wg rysunku planu – nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi dla dróg powiatowych, 6 m dla linii rozgraniczającej drogi dla dróg gminnych i wewnętrznych, 12 m od linii rozgraniczającej z terenem leśnym,

d) dla istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują strefy ochronne w których obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania terenu zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi:

- SN o szerokości 15 m (7,5 na stronę od osi przewodu),
- WN o szerokości 40 m (po 20 m na stronę od osi przewodów),

e) istniejąca na terenie inwestycji i jej pobliżu infrastruktura możliwa do wykorzystania i modernizacji: dla linii SN 15kV obowiązuje strefa wolna od zabudowy 15,0 m (po 7,5 m od osi linii),

f) lokalizacja paneli fotowoltaicznych w pobliżu i miejscach skrzyżowań z liniami elektroenergetycznymi musi spełniać wymagania norm PN-E-05100-1, PN-EN 50423 oraz N SEP-E-003,

g) w obrębie 4,0 m od zewnętrznego obrysu słupa – nadziemnych części fundamentów nie należy montować paneli fotowoltaicznych, ponad to powinien zostać zachowany nieutrudniony dostęp do słupów związany z bieżącą eksploatacją oraz usuwaniem awarii,

h) do przesyłu wytworzonej energii elektrycznej wykorzystana zostanie linia SN 15 kV,

i) ewentualne kolizje planowanej inwestycji z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi należy likwidować na koszt inwestora,

j) zaopatrzenie w media infrastruktury:

- w wodę: wg warunków zarządcy sieci,
- odprowadzanie wód opadowych: z powierzchni utwardzonej wody odprowadzane będą na tereny biologicznie czynne w obrębie działki inwestora, z pozostałego terenu powierzchniowe z rozsączaniem w obrębie działki,
- odpady – magazynowane będą selektywnie w wyznaczonych miejscach w sposób uniemożliwiający ich negatywne oddziaływanie, a następnie przekazywane do dalszego zagospodarowania specjalistycznym firmom,
- elektroenergetyka: wg warunków zarządcy sieci,

k) pełny zakres infrastruktury technicznej i komunikacji, obsługa komunikacyjna poprzez pośredni (drogi wewnętrzne) lub bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej oraz powiatowej,

l) ochrona środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami niniejszego dokumentu i przepisami szczegółowymi,

m) powierzchnie lokalizowanych paneli fotowoltaicznych nie mogą powodować odbicia promieni słonecznych większego niż 5%,

n) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1R**, **2R** - ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny upraw rolnych (grunty orne).

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) możliwości budowy: stawów rybnych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji i przeciwpowodziowych.

b) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami niniejszego dokumentu.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami **ZT1**, **ZT2**, **ZT3** - ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny pasa ochronnego urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne).

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokalizacja przejazdów przepustów oraz innych konstrukcji nie zakłócających swobodnej konserwacji rowu melioracyjnego dopuszczalna w porozumieniu z Konserwacyjną Spółką Wodną w Sosnówce.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) ustala się 100% powierzchni biologicznie czynnej,

b) ustala się nakaz ochrony istniejących rowów melioracyjnych,

c) wzdłuż rowów należy zachować pas szerokości 5,0m wolny od zabudowy, nasadzeń i ogrodzeń w celu należytego wykonania konserwacji kanałów.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZL**, - ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny leśne,

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) tereny dróg,

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) system nasadzeń i skład gatunkowy zieleni o charakterze naturalnym,

b) zachowanie aktualnego sposobu zagospodarowania terenu,

c) zakaz zanieczyszczania terenów leśnych odpadami komunalnymi, przemysłowymi i rolniczymi,

d) zakaz zmiany stosunków wodnych mogących pogorszyć stosunki siedliskowe lasów,

e) zakaz likwidacji i zmiany użytkowania wydm, oczek wodnych, i torfowisk,

f) możliwość budowy zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji i przeciwpowodziowych,

g) w odległości 7 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych na terenach zgodnie z załącznikiem nr 1, wyznacza się strefę ochronną urządzeń melioracyjnych umożliwiająca przeprowadzenie konserwacji,

h) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami niniejszego dokumentu,

6. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS**, **2WS** - ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (zbiorniki wodne, rowy melioracyjne).

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabezpieczenia i urządzenia związane z linią brzegową zbiornika.

b) lokalizacja przejazdów przepustów oraz innych konstrukcji nie zakłócających swobodnej konserwacji rowu melioracyjnego dopuszczalna w porozumieniu z Konserwacyjną Spółką Wodną w Sosnówce.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
   a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania,
   b) obowiązuje ochrona przed zrzutem ścieków nieoczyszczonych,
   c) prowadzenie prac mających na celu utrzymanie systemu w należytym stanie technicznym,
   d) zakaz obniżania poziomu wody w rzekach i zbiornikach wód stojących,
   e) nakaz pozostawienia pasa dostępu wzdłuż brzegów wód publicznych (minimum 5 m dla rowów oraz minimum 10 m dla rzek) gwarantującego swobodne przechodzenie i wykonywanie robót konserwacyjnych

Rozdział 5.
Działki nr 186 i 187, obręb Sapiehów rys. nr 5.

§ 22

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RM** – ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe:
      a) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, i ogrodniczych, produkcja rolna, działalność gospodarcza zw. z rolnictwem.
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) tereny usług nieuciążliwych, zabudowa jednorodzinna, zabudowa letniskowa,
      b) usługi niepubliczne – w obrębie działek zagrodowych (wbudowane lub wolnostojące)
      c) rzemiosło usługowe i produkcyjne o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności,
      d) obiekty i urządzenia zw. z agroturystyką,
      e) urządzenia rekreacji – bez obiektów kubaturowych,
      f) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji zw. z funkcją podstawową.
   3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
      a) budynki mieszkalne, letniskowe i usługowe:
         - wysokość do dwóch kondygnacji,
         - maksymalny poziom posadowienia parteru – 0,90 m,
         - maksymalna wysokość do kalenicy – 10 m,
         - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 18 m,
         - dachy o nachyleniu 20º-45º, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, albo przestrzennie kształtowane,

b) budynki gospodarcze:
- dachy jedno lub wielospadowe o max. nachyleniu połaci dachu do 40º,
- maksymalna wysokość budynku – 9 m,
- maksymalny poziom posadowienia parteru – 0,3 m,

c) pełny zakres infrastruktury technicznej i komunikacji,

d) obsługa komunikacyjna poprzez pośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1085L za pośrednictwem drogi gruntowej na działce nr ewid. 200,

e) wskaźniki wykorzystania terenu:
- powierzchnia zabudowy: max 30% pow. terenu inwestycji (działki budowlanej),
- powierzchnia biologicznie czynna: min 40% pow. terenu inwestycji,
- intensywność zabudowy: 0,1-1,

f) linie zabudowy: wg rysunku planu, dla budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi (np. szambo, przydomowa oczyszczalnia ścieków, budowla wraz z instalacjami i urządzeniami oraz obiekty małej architektury),

g) w pasie terenu przeznaczonym pod rozbudowę drogi krajowej wyznaczonym liniami rozgraniczającymi nie mogą znajdować się żadne obiekty budowlane niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego, w tym również reklamy, ogrodzenia, infrastruktura techniczna itp.

h) lokalizacja pozostałych obiektów budowlanych, reklam, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem wymagań ustawy o drogach publicznych,

i) usytuowanie ogrodzeń poza terenem ograniczonym liniami rozgraniczającymi drogi krajowej, z zachowaniem wymagań ustawy o drogach publicznych,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000m^2.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **1R**, **2R**, **3R**- ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny upraw rolnych (grunty orne).

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) możliwości budowy, stawów rybnych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji i przeciwpowodziowych.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,

b) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami niniejszego dokumentu,

c) ochrona dziedzictwa kulturowego (stanowisk archeologicznych) – zgodnie z ustaleniami niniejszego dokumentu.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1WS**, **2WS** - ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe:
      a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (zbiorniki wodne, rowy melioracyjne).
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) zabezpieczenia i urządzenia związane z linią brzegową zbiornika.
   3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
      a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania,
      b) obowiązuje ochrona przed zrzutem ścieków nieoczyszczonych,
      c) prowadzenie prac mających na celu utrzymanie systemu w należytym stanie technicznym,
      d) zakaz obniżania poziomu wody w rzekach i zbiornikach wód stojących,
      e) nakaz pozostawienia pasa dostępu wzdłuż brzegów wód publicznych (minimum 5 m dla rowów oraz minimum 10 m dla rzek) gwarantującego swobodne przechodzenie i wykonywanie robót konserwacyjnych.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDR** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      a) rezerwa terenu pod poszerzenie drogi krajowej nr 63 do jej normatywnych parametrów w jej liniach rozgraniczających,
   2) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenu) związane z przeznaczeniem podstawowym,
   3) Zasady zagospodarowania i użytkowania:
      a) szerokość rezerwy terenu pod poszerzenie drogi – według rysunku planu.

Rozdział 6.
Działka nr 741, obręb Przechód – rys. nr 6.

§ 23

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RM** – ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe:
      a) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, i ogrodniczych, produkcja rolna, działalność gospodarcza zw. z rolnictwem.
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) tereny usług nieuciążliwych, zabudowa jednorodzinna, zabudowa letniskowa,

b) usługi niepubliczne – w obrębie działek zagrodowych (wbudowane lub wolnostojące)

c) rzemiosło usługowe i produkcyjne o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności,

d) obiekty i urządzenia zw. z agroturystyką,

e) urządzenia rekreacji – bez obiektów kubaturowych,

f) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji zw. z funkcją podstawową.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne i letniskowe:

- wysokość do dwóch kondygnacji,
- maksymalny poziom posadowienia parteru – 0,90 m,
- maksymalna wysokość do kalenicy – 11 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 18 m,
- dachy o nachyleniu 20º-45º, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, albo przestrzennie kształtowane,

b) budynki gospodarcze:

- dachy jedno lub wielospadowe o max. nachyleniu połaci dachu do 40º,
- maksymalna wysokość budynku – 9 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
- maksymalny poziom posadowienia parteru – 0,3 m,

c) pełny zakres infrastruktury technicznej i komunikacji,

d) obsługa komunikacyjna poprzez pośredni (droga dojazdowa) dostęp do drogi powiatowej 1085L jak wskazano na załączniku graficznym,

e) wskaźniki wykorzystania terenu:

- powierzchnia zabudowy: max 30% pow. terenu inwestycji (działki budowlanej),
- powierzchnia biologicznie czynna: min 40% pow. terenu inwestycji,
- intensywność zabudowy: 0,1-1,

f) linie zabudowy: wg rysunku planu dla budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi (np. szambo, przydomowa oczyszczalnia ścieków, budowla wraz z instalacjami i urządzeniami oraz obiekty małej architektury),

g) w pasie terenu przeznaczonym pod rozbudowę drogi krajowej wyznaczonym liniami rozgraniczającymi nie mogą znajdować się żadne obiekty budowlane niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego, w tym również reklamy, ogrodzenia, infrastruktura techniczna itp.

h) lokalizacja pozostałych obiektów budowlanych, reklam, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem wymagań ustawy o drogach publicznych,

i) usytuowanie ogrodzeń poza terenem ograniczonym liniami rozgraniczającymi drogi krajowej, z zachowaniem wymagań ustawy o drogach publicznych,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2KDR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) rezerwa terenu pod poszerzenie drogi krajowej nr 63 do jej normatywnych parametrów w jej liniach rozgraniczających,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenu) związane z przeznaczeniem podstawowym,

3) Zasady zagospodarowania i użytkowania:

a) szerokość rezerwy terenu pod poszerzenie drogi – w liniach rozgraniczających: 8 m - według rysunku planu.

Rozdział 7.
Działki nr 214 i 256/1, obręb Przechód – rys nr 7.

§ 24

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RM** - ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, i ogrodniczych, produkcja rolna, działalność gospodarcza zw. z rolnictwem.

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) tereny usług nieuciążliwych, zabudowa jednorodzinna, zabudowa letniskowa,

b) usługi niepubliczne – w obrębie działek zagrodowych (wbudowane lub wolnostojące)

c) rzemiosło usługowe i produkcyjne o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności,

d) obiekty i urządzenia zw. z agroturystyką,

e) urządzenia rekreacji – bez obiektów kubaturowych,

f) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji zw. z funkcją podstawową.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne, letniskowe i usługowe:

- wysokość do dwóch kondygnacji,
- maksymalny poziom posadowienia parteru – 0,90 m,
- maksymalna wysokość do kalenicy – 11 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 18 m,
- dachy o nachyleniu 20º-45º, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, albo przestrzennie kształtowane,

b) budynki gospodarcze:
- dachy jedno lub wielospadowe o max. nachyleniu połaci dachu do 40º,
- maksymalna wysokość budynku – 9 m,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
- maksymalny poziom posadowienia parteru – 0,3 m,

c) pełny zakres infrastruktury technicznej i komunikacji,

d) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi gminnej lokalnej 101196L,

e) wskaźniki wykorzystania terenu:
- powierzchnia zabudowy: max 30% pow. terenu inwestycji (działki budowlanej),
- powierzchnia biologicznie czynna: min 40% pow. terenu inwestycji,
- intensywność zabudowy: 0,1-1,

f) linie zabudowy: wg rysunku planu,

g) strefa ochronna – wolna od zabudowy, o szerokości 15 m od napowietrznych linii energetycznej SN (po 7,5 m na stronę od osi przewodów),

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m2.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1EF**, **2EF** - ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych oraz budynków towarzyszących,

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) dopuszcza się lokalizację, podziemnych i nadziemnych sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej oraz placów manewrowych i dróg wewnętrznych, związanych z obsługą i eksploatacją elektrowni fotowoltaicznej,

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) budowa farmy fotowoltaicznej polegającej na montażu paneli słonecznych, urządzeń do przetwarzania napięcia stałego na zmienne (konwertery) i transformatorów do transformacji napięcia z niskiego 0,4kV na średnie 15 kV, urządzeń zabezpieczających i pomiarowych, podłączeniu do sieci energetyki zawodowej linii SN-15kV,

b) wskaźniki wykorzystania terenu:
   - powierzchnia zabudowy: maks. 90%,
   - powierzchnia biologicznie czynna min. 5% pow. terenu inwestycji (działki budowlanej),
   - maksymalna wysokość instalacji i urządzeń 9,0 m,
   - wskaźnik intensywności zabudowy (w odniesieniu do działki budowlanej) 0,1-0,9,
   - maksymalna wysokość dla budynków towarzyszących do 6,0 m,

c) linie zabudowy: wg rysunku planu,

d) dla istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują strefy ochronne w których obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania terenu zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi:
   - SN o szerokości 15 m (7,5 na stronę od osi przewodu),
   - WN o szerokości 40 m (po 20 m na stronę od osi przewodów),

e) istniejąca na terenie inwestycji i jej pobliżu infrastruktura możliwa do wykorzystania i modernizacji: dla linii SN 15kV obowiązuje strefa wolna od zabudowy 15,0 m (po 7,5 m od osi linii),

f) lokalizacja paneli fotowoltaicznych w pobliżu i miejscach skrzyżowań z liniami elektroenergetycznymi musi spełniać wymagania obowiązujących norm,

g) w obrębie 4,0 m od zewnętrznego obrysu słupa – nadziemnych części fundamentów nie należy montować paneli fotowoltaicznych, ponad to powinien zostać zachowany nieutrudniony dostęp do słupów związany z bieżącą eksploatacją oraz usuwaniem awarii,

h) do przesyłu wytworzonej energii elektrycznej wykorzystana zostanie linia SN 15 kV,

i) ewentualne kolizje planowanej inwestycji z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi należy likwidować na koszt inwestora,

j) zaopatrzenie w media infrastruktury:
   - w wodę: wg warunków zarządcy sieci
   - odprowadzanie wód opadowych: z powierzchni utwardzonej wody odprowadzane będą na tereny biologicznie czynne w obrębie działki inwestora, z pozostałego terenu powierzchniowe z rozsączaniem w obrębie działki
   - odpady – magazynowane będą selektywnie w wyznaczonych miejscach w sposób uniemożliwiający ich negatywne oddziaływanie, a następnie przekazywane do dalszego zagospodarowania specjalistycznym firmom,
   - elektroenergetyka: wg warunków zarządcy sieci,

k) pełny zakres infrastruktury technicznej i komunikacji,

l) obsługa komunikacyjna poprzez pośredni dostęp do drogi gminnej lokalnej 101196L poprzez projektowaną drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 256/1 jak przedstawiono na rysunku planu,

m) ochrona środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami niniejszego dokumentu i przepisami szczegółowymi.

n) powierzchnie lokalizowanych paneli fotowoltaicznych nie mogą powodować odbicia promieni słonecznych większego niż 5%,

o) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

p) strefa ochronna – wolna od zabudowy, o szerokości 15 m od napowietrznych linii energetycznej SN (po 7,5 m na stronę od osi przewodów),

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZN**, **2ZN** - ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny użytków zielonych – bez prawa zabudowy,

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) trasy rowerowe,

b) ścieżki wędrówkowe,

c) trasy rekreacyjne,

d) zieleń łęgowa w dolinach rzecznych.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) użytkowanie istniejące: rolnicze w formie łąk i pastwisk,

b) zachowanie wartości produkcyjnych – rolniczych,

c) ochrona gruntów ze względu na wartości krajobrazowe,

d) zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków i innych obiektów budowlanych o charakterze kubaturowym,

e) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,

f) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,

g) dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących budynków.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZT**, **2ZT** - ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny pasa ochronnego urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne).

2) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) ustala się 100% powierzchni biologicznie czynnej,

b) ustala się nakaz ochrony istniejących rowów melioracyjnych,

c) strefa ochronna – wolna od zabudowy, o szerokości 15 m od napowietrznych linii energetycznej SN (po 7,5 m na stronę od osi przewodów),

d) wzdłuż kanałów należy zachować pas szerokości 5,0m wolny od zabudowy, nasadzeń i ogrodzeń w celu należytego wykonania konserwacji kanałów.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami **1WS**, **2WS** - ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (zbiorniki wodne, rowy melioracyjne).

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabezpieczenia i urządzenia związane z linią brzegową zbiornika.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania,

b) obowiązuje ochrona przed zrzutem ścieków nieoczyszczonych,

c) prowadzenie prac mających na celu utrzymanie systemu w należytym stanie technicznym,

d) zakaz obniżania poziomu wody w rzekach i zbiornikach wód stojących,

e) strefa ochronna – wolna od zabudowy, o szerokości 15 m od napowietrznych linii energetycznej SN (po 7,5 m na stronę od osi przewodów),

f) nakaz pozostawienia pasa dostępu wzdłuż brzegów wód publicznych (minimum 5 m dla rowów oraz minimum 10 m dla rzek) gwarantującego swobodne przechodzenie i wykonywanie robót konserwacyjnych.

6. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KD-W** ustala się;

1) przeznaczenie podstawowe:

a) komunikacja drogowa – drogi wewnętrzne,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) cięgi piesze i pieszo – jezdne,

b) urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie terenu).

3) Zasady zagospodarowania i użytkowania:

szerokość pasa drogowego – w liniach rozgraniczających: 8 m – według rysunku planu.

Rozdział 8.

Działka nr 79, obręb Czeputka – rys. nr 8.

§ 25

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RM** - ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, i ogrodniczych, produkcja rolna, działalność gospodarcza zw. z rolnictwem.
2) Przeznaczenie dopuszczalne:
   a) tereny usług nieuciążliwych, zabudowa jednorodzinna, zabudowa letniskowa,
   b) usługi niepubliczne – w obrębie działek zagrodowych (wbudowane lub wolnostojące),
   c) rzemiosło usługowe i produkcyjne o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności,
   d) obiekty i urządzenia zw. z agroturystyką,
   e) urządzenia rekreacji – bez obiektów kubaturowych,
   f) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji zw. z funkcją podstawową.
3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne, letniskowe i usługowe:
      - wysokość do dwóch kondygnacji,
      - maksymalny poziom posadowienia parteru – 0,90 m,
      - maksymalna wysokość do kalenicy – 10 m,
      - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 8 m,
      - dachy o nachyleniu 20º-45º, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, albo przestrzennie kształtowane,
   b) budynki gospodarcze:
      - dachy jedno lub wielospadowe o max. nachyleniu połaci dachu do 40º,
      - maksymalna wysokość budynku – 8 m,
      - maksymalna szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
      - maksymalny poziom posadowienia parteru – 0,3 m,
   c) pełny zakres infrastruktury technicznej i komunikacji,
   d) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi gminnej lokalnej 101218L,
   e) wskaźniki wykorzystania terenu:
      - powierzchnia zabudowy: max 30% pow. terenu inwestycji (działki budowlanej),
      - powierzchnia biologicznie czynna: min 40% pow. terenu inwestycji,
      - intensywność zabudowy: 0,1-1,
   f) linie zabudowy: wg rysunku planu,
   g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1R** - ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:
   a) tereny upraw rolnych (grunty orne).
2) Przeznaczenie dopuszczalne:
   a) możliwości budowy, stawów rybnych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji i przeciwpowodziowych.
3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
   b) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z ustaleniami niniejszego dokumentu.

Rozdział 9.
Działka nr 64/4, 63 i 64/3 obręb Romanów rys. nr 9.

§ 26

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN –** ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe :
      a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) tereny zabudowy usługowej i letniskowej,
      b) tereny usług nieuciążliwych.
   3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
      a) budynki mieszkalne, usługowe i letniskowe:
         - wysokość do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
         - maksymalny poziom posadowienia parteru – 0,90 m,
         - maksymalna wysokość kalenicy – 7 m,
         - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 13 m,
         - dachy o nachyleniu połaci 20º-45º, symetryczne, dwu- lub wielospadowe lub przestrzennie kształtowane,
      b) budynki gospodarcze:
         - maksymalna wysokość kalenicy – 4 m,
         - maksymalny poziom posadowienia parteru – 0,10 m,
         - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 8 m,
         - dachy o nachyleniu połaci do 20º-45º, dwu- lub jednospadowy,

c) pełny zakres infrastruktury technicznej i komunikacji, obsługa komunikacyjna poprzez pośredni (drogi wewnętrzne), lub bezpośredni dostęp do drogi publicznej,

d) wskaźniki wykorzystania terenu:

- powierzchnia zabudowy: max 25% pow. terenu inwestycji (działki budowlanej),
- powierzchnia biologicznie czynna: min 45% pow. terenu inwestycji,
- intensywność zabudowy: 0,1-1,

e) linie zabudowy: wg rysunku planu,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 700 m^2 (nie dotyczy wtórnych podziałów działki),

g) liczba zapewnionych miejsc parkingowych zgodna z przepisami ogólnymi,

h) ochrona środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami niniejszego dokumentu oraz przepisami szczególnymi,

i) zasady obsługi sieci infrastruktury technicznej w zakresie zapotrzebowania na energię, elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – zgodnie z ustaleniami niniejszego dokumentu oraz przepisami szczegółowymi,

j) na wszelkie prace przy obiektach położonych w tej strefie oraz działalność inwestycyjną na jego terenie powinna być uzyskana opinia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej, strefa ochrony widokowej).

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZN**, **2ZN** - ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny użytków zielonych – bez prawa zabudowy,

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń komponowana.

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

a) użytkowanie istniejące: fosa wraz z obwałowaniem, teren zieleni niskiej,

b) ochrona gruntów ze względu na wartości krajobrazowe i kulturowe,

c) zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków i innych obiektów budowlanych o charakterze kubaturowym,

d) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,

e) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,

f) na wszelkie prace przy obiektach położonych w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz działalność inwestycyjną na jego terenie powinna być uzyskane pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

g) na wszelkie prace przy obiekcie zabytkowym położonym w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej oraz działalność inwestycyjną na jego terenie powinna być uzyskana opinia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1WS** – ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe:
      a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (fosa zespołu pałacowo-parkowego w Romanowie).
   2) Przeznaczenie dopuszczalne:
      a) zabezpieczenia i urządzenia związane z funkcją podstawową.
   3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
      a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania,
      b) obowiązuje ochrona przed zrzutem ścieków nieoczyszczonych,
      c) prowadzenie prac mających na celu utrzymanie systemu w należytym stanie technicznym,
      d) zakaz obniżania poziomu wód stojących,

DZIAŁ IV.
Przepisy końcowe.

Rozdział 1.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 27

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w §4 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

Rozdział 2.
Stawki procentowe na podstawie których pobiera się opłatę.

§ 28

1. Ustala się stawkę procentową wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości w wysokości:

1) 5 % wzrostu wartości – dla terenów zabudowy jednorodzinnej;

2) 10 % wzrostu wartości – dla terenów zabudowy letniskowej;

3) 10 % wzrostu wartości – dla terenów zabudowy zagrodowej;

4) 10 % wzrostu wartości – dla terenów zabudowy usługowej;

5) 1% wzrostu wartości – dla pozostałych terenów objętych planem.

§ 29

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sosnówka.

§ 30

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

Przewodnicząca Rady Gminy Sosnówka

mgr inż. Ewa Olczuk