

**WIDOK**

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

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

UCHWAŁA NR XXIII/110/05 RADY GMINY SEROKOMLA  
Z DNIA 29.04.2005 R., OGŁOSZONA W DZIENNIKU  
URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO  
NR 147, POZ. 2653 Z DNIA 07.07.2005 R.

• WIDOK •  
Pracownia Urbanistyczno-Architektoniczna  
mgr inż. arch. Anna Muzyka  
20-077 Lublin, ul. Jasna 6  
NIP 712-107-43-43, REGON 432305966

LUBLIN 2005 ROK



**UCHWAŁA Nr XXIII/109/2005**  
**RADY GMINY SEROKOMLA**  
**z dnia 29.04.2005 r.**

w sprawie:

stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Serokomla z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Serokomla

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 15, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz.1591, z późn. zm./ oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późn. zm. / Rada Gminy Serokomla u c h w a ł a, co następuje:

§ 1

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Serokomla – sporządzony na podstawie Uchwały Rady Gminy Serokomla Nr VII/37/2003 z dnia 15 października 2003 r., uwzględnia przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Serokomla”, uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Serokomla Nr XXIV/137/02 z dnia 11 marca 2002 r.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

  
Janusz Kozarski

**U C H W A Ł A   Nr XXIII/110/05**  
**RADY GMINY SEROKOMLA**  
**z dnia 29 kwietnia 2005 r.**

w sprawie:

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Serokomla

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust.1, art. 41 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U.Nr 142 z 2001 r. poz.1591, z późn. zm.), art.14 ust. 8, art. 20 ust.1, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późn. zm.) oraz Uchwały Rady Gminy Serokomla Nr VII/37/2003 z dnia 15 października 2003 r., u c h w a ł a   s i ę ,   c o   n a s t ę p u j e :

**§ 1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Serokomla na obszarze w granicach określonych na rysunku planu.

**§ 2**

1. Plan stanowią:
  - 1) Ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały,
  - 2) Rysunek planu w skali 1: 2 000 stanowiący ZAŁĄCZNIK Nr 1 do niniejszej uchwały,
2. Rysunek planu i ustalenia planu stanowią integralną całość,
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi ZAŁĄCZNIK Nr 2 do niniejszej uchwały,
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi ZAŁĄCZNIK Nr 3 do niniejszej uchwały.

**ROZDZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 3**

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 ust.1,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1: 2:000 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 - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 7) przeznaczeniu wielofunkcyjnym (oznaczonym symbolami literowymi przedzielonymi przecinkiem) - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia;
- 8) adaptacji - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania w zakresie nie naruszającym ustaleń planu;
- 9) 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 odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 10) tymczasowym sposobie zagospodarowania i użytkowania terenu – należy przez to rozumieć czasowe utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania lub istniejącej zabudowy lub okresowy inny sposób zagospodarowania i realizacji obiektów budowlanych na warunkach określonych, w ustaleniach ogólnych lub szczegółowych dla terenów wydzielonych w planie;
- 11) 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,
- 12) 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.
- 13) drodze niepublicznej – należy przez to rozumieć drogę wewnętrzną – ogólnodostępną (ozn. symb. KDW) 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, a także ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KDX,
- 14) przebudowie lub remoncie drogi - należy przez to rozumieć wykonanie robót, w wyniku których następuje podwyższenie parametrów technicznych i eksploatacyjnych drogi;
- 15) usługach publicznych należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów użyteczności publicznej, obejmujących usługi oświaty i wychowania, kultury, zdrowia, opieki społecznej, kształcenia, rehabilitacji niepełnosprawnych, 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 odrębnych,

- 16) inwestycje celu publicznego – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) lub ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), 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,
- 17) 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,
- 18) 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,
- 19) usługach w obiektach powiązanych z budynkiem mieszkalnym rozumie się usługi nieuciążliwe usytuowane w obiekcie powiązanych konstrukcyjnie z budynkiem mieszkalnym,
- 20) 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
- 21) 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. przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwach produktów rolniczych,
- 22) nieuciążliwym zagospodarowaniu - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną i usługową oraz przedsięwzięcia ustalone z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych, 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),
- 23) 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),
- 24) dostępie do drogi publicznej nieruchomości dopuszczonych niniejszym planem do zabudowy, rozumie się przez to 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 drogą wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej, z zastrzeżeniem że droga ta winna spełniać wymagania przepisów szczególnych, dotyczące parametrów,

- 25) 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,
- 26) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy, pokryty roślinnością i wodę powierzchniową na działce budowlanej lub grunt niezabudowany i nieutwardzony przeznaczony na zieleni urządzoną (trwałe trawniki lub kwietniki lub inne formy zieleni) na podłożu umożliwiającym ich naturalną wegetację,
- 27) standardach – należy przez to rozumieć zbiory i zakresy wymagań planistycznych oraz zasady stosowania parametrów dotyczących zagospodarowania przestrzennego,
- 28) zasadzie dobrego sąsiedztwa – rozumie się przez to 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.

#### § 4

##### 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 terenów oznaczonych symbolami na rysunku w skali 1:2 000 - 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 lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami numerowymi, punktowymi i literowymi,
  - c. granice i oznaczenia literowe stref ochrony konserwatorskiej,
  - d. obowiązujące linie zabudowy,
- 2) Oznaczenia orientacyjne, których uściślenie jest dopuszczalne w decyzjach administracyjnych, projektach budowlanych, obejmujące:
  - a. linie przerywane, rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
  - b. linie projektowanego wewnętrznego podziału terenów na działki budowlane,
  - c. przebieg urządzeń sieciowych i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d. nieprzekraczalne linie zabudowy,

## § 5

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

## § 6

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.

## § 7

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

## § 8

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 na terenach o innym niż dotychczasowe przeznaczeniu, w celu poprawy stanu technicznego obiektu;
- 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń budowlanych w rozumieniu ustaleń planu, z wyjątkiem przypadków wykluczonych w ustale- niach planu i przepisach szczególnych.

## ROZDZIAŁ II

### OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

#### § 9

#### 1. Ustalenia dotyczące ochrony konserwatorskiej określone na podstawie przepisów szczególnych

##### 1. Strefa Planistycznej Ochrony Konserwatorskiej (KE)

- 1) obejmuje się ochroną następujące obiekty i obszary, proponowane do objęcia ewidencją zabytków gminy Serokomla, określone na rysunku planu:
  - a. historyczny układ urbanistyczny d. miasteczka XVI-XIX w. Serokomla z dawnym Rynkiem oraz zabudową przyrynkową
  - b. zespół kościelny w Serokomli, obejmujący:
    - \* kościół parafialny pw. Św. Stanisława Bpa 1931-1938 r.
    - \* dzwonnica – 1938 r.
    - \* cmentarz przykościelny – XVI-XX w.
    - \* mur ogrodzeniowy – 1938 r.
    - \* stara plebania – IV ćwierć XIX w.
  - c. cmentarz parafialny (z II poł. XIX w.)
- 2) główną zasadą obowiązującą w strefie jest ochrona i konserwacja zachowanych historycznych elementów układu i substancji architektonicznej a także, w odniesieniu do wskazanych obiektów zabytkowych, uzupełnianie zagospodarowania, rewaloryzacja wraz z adaptacją na nowe funkcje,
- 3) zmiana funkcji a także wszelka trwała działalność budowlana mogąca zmienić wygląd obiektów wymienionych w ust.1, jego otoczenie lub widok na obiekt winna być opiniowana przez właściwe służby konserwatorskie, w oparciu zalecenia konserwatorskie, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 4) w sąsiedztwie obiektów objętych pośrednią ochroną konserwatorską zabrania się wznoszenia obiektów o kubaturze przesłaniającej zabytek, o kolorystyce i funkcjach degradujących obiekt,
- 5) na obszarze zabytkowego centrum Serokomli, obejmującego historyczny układ urbanistyczny d. miasta lokacyjnego, zalecane jest opracowanie projektu rewaloryzacji, które określi kształt i elementy zagospodarowania placu rynkowego, zasady uporządkowania pierzei rynkowych, uzupełniania lub odtwarzania zabudowy mieszkaniowej, uwzględniające miejscową tradycję budowlaną (gabaryty, kształt i pokrycie dachu, detal architektoniczny). Do tego czasu na obszarze objętym planistyczną ochroną konserwatorską, określonym na rysunku planu obowiązują:
  - a. zachowanie historycznego rozplanowania urbanistycznego i linii regulacyjnych ulic,
  - b. zachowanie skali istniejącej zabudowy, dopuszcza się wysokość zabudowy do II kondygnacji,



- c. opiniowanie przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków rozbudowy obiektów nie objętych ochroną konserwatorską i nowowznoszonych, jeśli zakres inwestycji ma wpływ na zachowanie tradycyjnego układu urbanistycznego i jego wartości przestrzennych lub realizacja może spowodować zagrożenie dla dóbr kultury,
  - d. nowa zabudowa winna być realizowana w oparciu o indywidualne projekty architektoniczne uwzględniające elementy charakterystyczne dla zabudowy Serokomli (forma, stolarka drzwiowa i okienna, podziały architektoniczne, detale, materiały budowlane),
- 6) na obszarze zabytkowego zespołu kościelnego, obejmującym obiekty zabytkowe wymienione w pkt 1b. i pozostałości drzewostanu oraz tereny przyległe do rzeki Czarnej (z terenami łągowymi), obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej wymienione w pkt. 2-5 oraz dodatkowo uporządkowanie ciągu spacerowego wzdłuż cieków wodnych,
- 7) w odniesieniu do obiektu wymienionego w pkt. 1c obowiązuje ochrona i konserwacja zbiorowych mogił żołnierskich, z okresu II wojny światowej, zabytkowych obiektów architektury sepulkralnej, drzewostanu i ogrodzenia.

## **§ 10**

### **1. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów określone na podstawie przepisów z zakresu planowania przestrzennego**

#### **1. Ochrona i kształtowanie fizjonomii krajobrazu**

- 1) obejmuje się ochroną planistyczną, wyodrębnione na rysunku planu znaczące dla krajobrazu kulturowego gminy osie widokowe, dominanty i akcenty architektoniczne,
- 2) w zagospodarowaniu terenów ustala się:
  - a. wykluczenie form zagospodarowania powodujących zmianę warunków ekspozycji dominant tj. pasmowej zabudowy oraz inwestycji liniowych przesłaniających wgląd na nie i ograniczających powiązania widokowe,
  - b. likwidację zadrzewień na osiach widokowych,

#### **2. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego**

- 1) rewaloryzacja przestrzeni publicznych (rynek, zieleń urządzona) w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego, z zachowaniem wymogów konserwatorskich,
- 2) rehabilitacja centrum dawnego miasta lokacyjnego z placem rynkowym, przez:
  - a. odtworzenie zabudowy zdekapitalizowanej,
  - b. przebudowę (rozbudowę, nadbudowę, zmianę formy dachów) budynków dysharminijnych tj. o formie architektonicznej istotnie odbiegającej od warunków i cech zabudowy, wymaganych ustaleniami niniejszego planu,
  - c. zabudowę niezabudowanych działek nowymi budynkami o formie akcentującej historyczne walory układu urbanistycznego (intensywność zabudowy, kształtowanie narożników kwartałów, historyczny detal – gzymsy, podziały okienne i drzwiowe symetryczne, itp.),
- 3) kształtowanie pierzei ulicznych – ujednoczenie wysokości zabudowy, linii i wysokości ogrodzeń, harmonizowanie kolorystyki elewacji i pokryć dachowych,
- 4) urządzenie zieleni w przestrzeni publicznej (ulice, place, usługi publiczne).

## **2. Ogólne zasady i warunki zagospodarowania terenów według rodzaju przeznaczenia**

### **I. TERENY ZIELENI**

#### **1. Teren lasów i zadrzewień (ZL)**

Na terenach lasów i zadrzewień (ZL), ustala się:

- 1) zakaz zmiany sposobu użytkowania leśnego na nieleśne; dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń turystyki z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych,
- 2) kształtowanie struktury gatunkowej w kierunku powiększania różnorodności biologicznej, zwiększanie odporności na wpływ czynników zewnętrznych i dostosowanie do typu miejscowego siedliska,
- 3) ochronę linii brzegowej lasów przez zakaz destabilizacji stosunków wodnych,
- 4) zakaz wycinki zakrzewień łęgowych, z wyjątkiem przypadków związanych z ochroną przeciwpowodziową i konserwacją urządzeń wodnych.

#### **2 Tereny zieleni publicznej (ZP)**

Na terenach zieleni publicznej oznaczonych symbolem ZP, ustala się:

- 1) adaptację zieleni urządzonej na terenach usług publicznych, w otoczeniu obiektów sakralnych i innych form zieleni komponowanej: skwerów,
- 2) obowiązuje zakaz likwidacji, ochrona i konserwacja drzewostanu oraz uzupełnianie i kontynuacja nasadzeń odpowiednio dobranymi gatunkami, w nawiązaniu do założeń kompozycyjnych,
- 3) urządzenie zieleni na terenach wydzielonych oraz w terenach przeznaczonych na funkcje usług publicznych; na wymienionych terenach dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 4) zakaz sytuowania ogrodzeń naruszających system korzeniowy drzewostanu.
- 5) w odniesieniu do historycznych założeń i zieleni w zespołach zabytkowych obowiązują zasady ochrony konserwatorskiej i rewaloryzacji określone w § 9.

#### **3. Tereny zieleni cmentarnej (ZC)**

Na wyznaczonym terenie ustala się:

- 1) adaptację cmentarza rzymsko- katolickiego – obowiązują ustalenia szczegółowe,
- 2) ochronę i konserwację zabytkowych obiektów architektury sepulkralnej, drzewostanu i ogrodzenia zgodnie z warunkami planistycznej ochrony konserwatorskiej, określone w § 9,

#### **4. Obszary zagrożone powodzią**

Do czasu sporządzenia przez dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ustala się następujące warunki zagospodarowania i użytkowania na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: R,ZZ; RZ,ZZ; ZL,ZZ; ZP,ZZ; WS,ZZ; WS,U,ZZ; US,ZZ; UP,ZZ; U,ZZ; RM,ZZ; MN,ZZ, ustala się:

- 1) rolnicze wykorzystanie terenów zalewowych, z preferencją użytkowania jako łąk i pastwisk, dopuszcza się terenowe urządzenia sportu i rekreacji, w tym obiekty małej architektury (altany, pomosty wędkarskie itp.),

- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem wyznaczonych w planie lub dopuszczonych przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, dopuszcza się określone w planie urządzenia i elementy infrastruktury technicznej służące ochronie środowiska oraz ciągi komunikacyjne z obowiązkiem uwzględnienia zagrożenia podtopieniem,
- 3) wyklucza się składowanie odpadów, magazynowanie środków chemicznych i innych materiałów, wykonywania robót oraz realizacji innych przedsięwzięć - mogących zanieczyścić środowisko w przypadku wystąpienia powodzi,
- 4) zabezpieczenie istniejących rowów melioracyjnych, likwidacja lub skuteczne zabezpieczenia obiektów mogących zanieczyścić środowisko,
- 5) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących stawów, realizację budowli i urządzeń hydrotechnicznych służących retencji wód lub zabezpieczeniom przeciwpowodziowym,
- 6) w zakresie działań przeciwpowodziowych ustala się:
  - a. obowiązek konserwacji grobli i opasek brzegowych,
  - b. selekcję i wycinkę drzew utrudniających swobodny przepływ wezbrań,
  - c. dopuszcza się wnoszenie nowych mostów i innych obiektów w ciągach komunikacyjnych będących powiązaniem ogólnodostępnymi,

## II. TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH (WS)

### 1. Wody płynące

Obejmuje się ochroną rzekę Czarną oraz kanały, rowy melioracyjne, przez:

- 1) utrzymanie koryta rzeki w stanie naturalnym,
- 2) zakaz usuwania zarośli i zadrzewień lęgowych 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) konserwację obiektów i urządzeń systemu melioracyjnego, dopuszcza się modernizację i rozbudowę rowów melioracyjnych, uwzględniającą przejęcie wód opadowych m.in. z pasów drogowych, z zachowaniem procedur określonych przez przepisy szczególne,
- 5) zakaz grodzenia od brzegu koryta rzeki w odległości mniejszej niż 5,0 m oraz 1,5 m od krawędzi rowu.

### 2. Urządzenia wodne – stawy, zbiorniki wodne

Obejmuje się ochroną wody otwarte, tereny podmokłe, naturalne i sztuczne zbiorniki w dolinie rzeki. Na terenach określonych na rysunku planu ustala się:

- 1) adaptację istniejących stawów rybnych oraz małych zbiorników wodnych (sadzawek, oczek wodnych) służących celom hodowlanym, retencyjnym, rekreacyjnym; dopuszcza się ich modernizację,
- 2) możliwość rekonstrukcji i powiększenia istniejących stawów, odtworzenia i budowy małych podpiętrzeń, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 3) ukształtowanie brzegów zbiorników w sposób naturalny i ich obudowa biologiczna (zadarnienie, zakrzewienie i zadrzewienie)
- 4) przy modernizacji i rozbudowie stawów, realizacji obiektów i urządzeń hydrotechnicznych służących retencji wód należy przewidzieć odpowiednie zabezpieczenia przeciwpowodziowe.

### **III. TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO**

#### **1. Tereny rolnicze wyłączone z zabudowy (R)**

- 1) adaptacja rolniczego sposobu użytkowania,
- 2) na terenach rolnych wyklucza się lokalizację nowych obiektów i urządzeń budowlanych, z wyłączeniem dróg i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w planie,
- 3) ustala się zasadę kształtowania zieleni, jako pasm zieleni wysokiej i średniej wzdłuż ciągów komunikacyjnych (również dróg wewnętrznych), w strefach przydolinnych (graniczących z terenami użytków zielonych).

#### **2. Tereny użytków zielonych (RZ)**

- 1) adaptacja terenów użytkowanych rolniczo łąk i pastwisk, wskazane przekształcanie upraw polowych w dnach dolin na trwałe użytki zielone,
- 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych,
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie łąk i pastwisk o stabilnych warunkach gruntowo-wodnych na funkcje sportowo-rekreacyjne i hodowlane (wybiegi dla zwierząt), ciągi spacerowe,
- 4) dopuszcza się budowę zbiorników wodnych, stawów z zachowaniem przepisów szczególnych.

#### **3. Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych (RU/U)**

Na wyznaczonych w planie terenach, ustala się:

- 1) adaptację zainwestowanych terenów obsługi rolnictwa (zlewnia mleka), dopuszcza się odtwarzanie i rozbudowę obiektów usługowo-magazynowych i infrastruktury towarzyszącej, warunkowaną ograniczeniem kolizji z istniejącym zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącego obiektu na usługi komercyjne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

#### **4. Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych (RM)**

- 1) na terenach oznaczonych symbolem RM ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę zagrodową oraz następujące warunki zagospodarowania:
  - a. adaptacja, rozbudowa i budowa obiektów budowlanych w granicach istniejących zabudowanych działek,
  - b. lokalizację 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 niezabudowanych lub wydzielonych z siedliska rolnego, z zachowaniem warunków, parametrów i wskaźników dotyczących kształtowania zabudowy w terenie MN zawartych w ustaleniach planu,

- b. adaptację i lokalizację usług nieuciążliwych (np. handlu, 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. przekształcanie siedlisk wyłączonych z produkcji rolnej na zabudowę letniskową, usługową lub jednorodzinną,
  - d. gabaryty budynku mieszkalnego:
    - maksymalna wysokość od poziomu terenu do głównej kalenicy dachu – 9,0 m, do górnej krawędzi elewacji frontowej – 4,5 m,
    - określony wyżej warunek nie dotyczy przypadków gdy na sąsiedniej działce jest zlokalizowany budynek wyższy od maksymalnej wysokości mierzonej do głównej kalenicy dachu – wówczas dopuszcza się nawiązanie do wysokości budynku sąsiadującego,
  - e. gabaryty zabudowy gospodarczej: maksymalna wysokość budynków gospodarczych w siedliskach rolnych od poziomu terenu do głównej kalenicy dachu – 9,0 m,
  - f. gabaryty zabudowy usługowej: maksymalna wysokość budynków usługowych w siedliskach rolnych od poziomu terenu do głównej kalenicy dachu – 7,0 m,
  - g. na działkach wąskich lub zabudowanych dopuszcza się sytuowanie zabudowy w zbliżeniu do granic sąsiednich działek budowlanych na odległość min. 1,5 m lub w granicy działki, z zachowaniem przepisów szczególnych.
3. na terenach zabudowy zagrodowej wyklucza się przedsięwzięcia wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

#### IV. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I MIESZANEJ

##### 1. 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 zabudowy istniejącej w granicach działek zabudowanych, ograniczoną wskaźnikami kształtowania zabudowy, określonymi w ustaleniach szczególnych dla wydzielonych terenów z tolerancją + 5%, z zachowaniem przepisów szczególnych,
  - b. lokalizację nieuciążliwych usług w istniejącym budynku lub w nowym obiekcie usługowym lub usługowo - gospodarczym pod warunkiem, że:
    - nie spowodują kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem,
    - są dostępne od drogi publicznej lub wewnętrznej
  - c. dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych na usługi nieuciążliwe,
  - d. możliwość lokalizacji jednego parterowego budynku gospodarczego w tym garażu, preferuje się lokalizację garaży w podpiwniczeniu zabudowy lub w granicy działek w powiązaniu z zabudową gospodarczą na sąsiedniej działce,
  - e. na działkach wąskich lub zabudowanych dopuszcza się sytuowanie zabudowy w zbliżeniu do granic sąsiednich działek budowlanych na odległość min. 1,5 m lub w granicy działki, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) warunki podziału na działki budowlane z zachowaniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:
  - a. minimalna wielkość działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>; za wyjątkiem terenów określonych w ustaleniach szczególnych
  - b. podział na działki większe, wskazany zwłaszcza w sąsiedztwie ulic w ciągu dróg publicznych KD oraz 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:
- maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - II kondygnacje nadziemne, z których druga kondygnacja jest w poddaszu użytkowym,
  - gabaryty zabudowy mieszkaniowej:
    - maksymalna wysokość od poziomu terenu do głównej kalenicy dachu – 9,0 m, do górnej krawędzi elewacji frontowej – 4,5 m,
    - określony wyżej warunek nie dotyczy przypadków gdy na sąsiedniej działce jest zlokalizowany budynek wyższy od maksymalnej wysokości mierzonej do głównej kalenicy dachu – wówczas dopuszcza się nawiązanie do wysokości budynku sąsiadującego,
  - pokrycie dachem spadzistym o symetrycznym nachyleniu połaci, minimalnym  $-30^{\circ}$ ,
  - maksymalny poziom parteru na wysokości  $-1,0$  m od poziomu terenu,
  - sytuowanie budynków w ujednoczonej linii od krawędzi dróg (z wyłączeniem przypadków gdy warunek ten uniemożliwiłaby zabudowę działki) i z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych,
  - na terenach niezabudowanych, podlegających podziałowi kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do frontu działki,
  - gabaryty zabudowy gospodarczej:
    - maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub usługowego – 7,0 m,
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy, określone w ustaleniach szczegółowych,
- 5) ogrodzenia od strony dróg publicznych i ogólnodostępnych dróg wewnętrznych o ujednoczonej wysokości; wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych.

## **2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (MN, RM)**

W zagospodarowaniu wyznaczonych terenów, oznaczonych symbolem MN, RM, ustala się:

- adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, z możliwością jej odtwarzania i rozbudowy;
- lokalizacja na niezabudowanych działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na warunkach określonych dla terenów MN lub zagrodowej - na warunkach określonych dla terenów RM,
- warunki dopuszczenia usług nieuciążliwych lub innych nieuciążliwych funkcji oraz architektury nowej zabudowy, grodzienia działek określone dla terenów RM lub dla terenów MN,

## **4. Tereny zabudowy mieszkalno-usługowej (MN,U)**

Na wyznaczonych terenach oznaczonych symbolem MN,U, ustala się:

- adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej remontów, rozbudowy i uzupełniania nowymi budynkami działek siedliskowych, jednorodzinnych lub zabudowanych budynkami usługowo-gospodarczymi lub usługami, z zastrzeżeniem zachowania warunków nieuciążliwego zagospodarowania, określonego w planie,
- lokalizację na niezabudowanych działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na warunkach określonych dla terenów MN lub usługowej na warunkach określonych dla terenów U z zachowaniem warunków planu i przepisów szczególnych,

- 3) możliwość przekształcania istniejącej zabudowy zagrodowej wyłączanej z produkcji rolnej na funkcje usług i nieuciążliwą działalność usługowo-produkcyjną (rzemiosło) i składowania (hurtownie, magazyny), z zachowaniem przepisów szczególnych,

## **V. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ**

### **1. Tereny usług**

Na terenach usług oznaczonych symbolem UP i U (publicznych i komercyjnych), obowiązują:

- 1) zasada koncentracji usług i kształtowania zespołów wielofunkcyjnych, w nawiązaniu do istniejących obiektów, w oparciu o programy inwestorskie,
- 2) zasady realizacji usług:
  - a. adaptacja istniejących obiektów usługowych z możliwością ich rozbudowy, jeśli dopuszczają to przepisy szczególne,
  - b. rozbiórka obiektów zdegradowanych i kolidujących z warunkami zagospodarowania, określonymi dla wydzielonego terenu,
  - c. kształtowanie przestrzeni publicznej w otoczeniu obiektów usługowych (zielen 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 (KDW) oraz zachowania zasady dobrego sąsiedztwa,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: do II kondygnacji nadziemnych dla usług komercyjnych (U) i III kondygnacji nadziemnych dla usług publicznych (UP), gabaryty zabudowy określone dla wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych,
- 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 15/04 kV, i możliwość wydzielania na ww. cel działek o minimalnej powierzchni do 0,01 ha,
- 7) wyklucza się ogrodzenia z betonowych przęseł prefabrykowanych.

### **2. Tereny zabudowy usług publicznych (UP)**

Na terenach wyznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe na usługi publiczne w rozumieniu przepisów niniejszego planu,
- 2) lokalizacje ściśle wyznaczonych w planie obiektów usługowych o charakterze publicznym, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu; dopuszcza się lokalizowanie zamiennie innych usług publicznych,
- 3) następujące zasady realizacji usług:
  - a. lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu,
  - b. dopuszcza się funkcje uzupełniające w zakresie nieuciążliwych usług komercyjnych lub mieszkalne, towarzyszące funkcji podstawowej, bez wydzielania działki, jeśli ich udział nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej,
  - c. funkcje o których mowa w pkt. b mogą być realizowane w obiektach wolnostojących lub jako usługi wbudowane.

### **3. Tereny zabudowy usługowej komercyjnej (U)**

Na wyznaczonych terenach ustala się:

- 1) przeznaczenie na usługi nieuciążliwe związane z działalnością gospodarczą w zakresie określonym w niniejszym planie,
- 2) obowiązują następujące zasady realizacji usług:
  - a. adaptacja istniejących obiektów usługowych z dopuszczeniem ich rozbudowy i uzupełniania zabudowy działki nowymi obiektami, zgodnie z warunkami planu i przepisami szczególnymi,
  - b. dopuszcza się funkcje zamienne (usługi publiczne lub inne niż określone w ustaleniach szczegółowych rodzaje usług komercyjnych) o podobnych uwarunkowaniach lokalizacyjnych jeśli nie będą kolidowały z istniejącym i projektowanym przeznaczeniem terenów lub innymi funkcjami w obiektach wielofunkcyjnych,
- 3) dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi rzemiosła, handel hurtowy, z zastrzeżeniem zachowania wymogów dotyczących nieuciążliwego zagospodarowania w rozumieniu planu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych.

### **4. Tereny sportu i rekreacji (US)**

Na wyznaczonych terenach ustala się:

- 1) przeznaczenie na terenowe obiekty sportu (boiska do piłki nożnej, zespoły boisk gier zespołowych, obiekty i urządzenia lekkoatletyki) z infrastrukturą towarzyszącą (oświetlenie, miejsca dla widzów, urządzenia sanitarne),
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji usług (mała gastronomia, drobny handel) jako uzupełniającej przeznaczenie podstawowe,
- 3) ochrona istniejącej zieleni i urządzenie zieleni,
- 4) urządzenie miejsc parkingowych.

### **5. Tereny zabudowy usługowo mieszkaniowej U<sub>M</sub>**

Na wyznaczonych terenach ustala się:

- 1) przeznaczenie na usługi nieuciążliwe w zakresie określonym w niniejszym planie,
- 2) przeznaczenie na lokalizację funkcji mieszkalnej, 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 dz.V ust.1 i 3 dla terenu usług oraz warunków planu dotyczących zabudowy mieszkaniowej dla terenów MN,
  - b. adaptacja istniejących obiektów usługowych z dopuszczeniem ich rozbudowy o część mieszkalną lub budowy budynku mieszkalnego wolnostojącego bez wydzielania działki, lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, określonymi dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu.



## 1. Ustalenia dotyczące rozbudowy i budowy systemu komunikacji

- 1) wyznacza się systemy komunikacji określone liniami rozgraniczającymi, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
  - a. ulice w ciągu dróg publicznych: wojewódzkiej, powiatowej i gminnych (KD),
  - b. ulice w ciągu dróg niepublicznych: drogi wewnętrzne (KDW), ciągi pieszo – jezdne (KDX),
  - c. skrzyżowania,
  - d. parkingi (KS), place (KS-P),
  - e. chodniki,
  - f. drzewa i krzewy w pasie drogowym,
  - g. 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:
  - a. budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego,
  - b. tymczasowych budowli za zezwoleniem właściwego organu, po zasięgnięciu opinii zarządcy drogi,
  - c. obiektów objętych ochroną konserwatorską (istniejące zabytki),
  - d. urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - e. adaptację, przebudowę lub remont obiektów budowlanych i urządzeń, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego, za zgodą zarządcy drogi,
  
- 3) określa się następujące parametry ulicy Warszawskiej oznaczonej symbolami 1 KD-7KD, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 808:
  - a. na odcinkach ozn. 1 KD, 6KD, 7KD - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0 – 25,0 m zgodnie z rysunkiem planu, szerokość jezdni 6,5 - 7,0 m,
  - b. na odcinku zwartej zabudowy ośrodka gminnego (którego część znajduje się w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej):
    - ozn. 2 KD – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m, szerokość jezdni 6,5 - 7,0 m,
    - ozn. 3 KD -5 KD – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 14,0 m, szerokość jezdni 6,5 - 7,0 m,
  - c. adaptacja istniejącej drogi wojewódzkiej klasy G (głównej), dopuszcza się realizację infrastruktury związanej z funkcjonowaniem drogi, w tym elementów i urządzeń mogących podnieść poziom bezpieczeństwa drogowego,
  - d. po wybudowaniu obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej zakłada się obniżenie klasy istniejącej drogi, w uzgodnieniu z zarządcami dróg,
  - e. na istniejących odcinkach drogi wojewódzkiej w ośrodku Serokomla w przekroju ulicznym nie powinno się stosować pasów postojowych, miejsca parkingowe powinny być sytuowane poza jezdnią drogi,
  
- 4) określa się kategorie i podstawowe parametry techniczne dla pozostałych ulic w ciągu dróg publicznych:
  - a. ulicy Nadstawnej w ciągu drogi powiatowej:
    - ozn. 8 KD – 10 KD – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0 m, min. szerokość jezdni - 5,5 m,
    - ozn. 11 KD – 14 KD minimalna szerokość w liniach rozgraniczających. - 15,0 m, min. szerokość jezdni - 5,5 m,

- b. ulicy Cmentarnej w ciągu drogi gminnej:
    - ozn. 15 KD – 16 KD – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m, min. szerokość jezdni - 5,0 m,
  - c. ulicy Zagumiennej i przedłużenia ulicy, w ciągu projektowanej drogi gminnej
    - ozn. 17 KD – 24 KD – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m, min. szerokość jezdni - 5,0 m,
  - d. projektowanych ulic gminnych – ozn. symbolami 35 KD i 36 KD oraz 25 KD-27KD szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m, min. szerokość jezdni – 5 m,
- 5) określa się kategorie i parametry techniczne dla dróg niepublicznych, wewnętrznych, pozostających we władaniu i zarządzie gminy ozn symbolem „KDW”:
  - a. istniejące ulice usytuowane w zabudowie ośrodka winny mieć parametry według rysunku planu- szerokość w liniach rozgraniczających – 8 - 12,0 m, min. szerokość jezdni - 5,0 m, ulice ozn. 40 KDW, 41 KDW, 51 KDW, 52 KDW, 55 KDW w układzie urbanistycznym objętym planistyczną ochroną konserwatorską, obowiązuje zachowanie linii rozgraniczających wg stanu istniejącego, minimalna szerokość jezdni – 5,0 m,
  - b. drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem „KDW” – poza układem urbanistycznym - szerokość w liniach rozgraniczających 10-12 m, szerokość jezdni min. – 5 m,
  - c. ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDX, obsługujące obiekty publiczne, budynki mieszkalne - szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, szerokość jezdni – 3,0 – 3,5 m, z utwardzonymi pobocznymi,
- 6) dopuszcza się przekształcenia dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolem KDW – na drogi publiczne, gminne z zastrzeżeniem, że zostaną spełnione łącznie następujące warunki:
  - a. ustalenia planu dla ww. dróg spełnią wymogi przepisów szczególnych dotyczące parametrów dróg gminnych klasy D – dojazdowe,
  - b. zostaną dopełnione procedury określone w przepisach szczególnych w sprawie zaliczenia drogi do kategorii dróg gminnych,
- 7) na terenie zwartej zabudowy drogi powinny mieć przekrój uliczny z obustronnym chodnikiem lub półuliczny z jednostronnym chodnikiem,
- 8) 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,
- 9) linie rozgraniczające teren skrzyżowań i włączeń dróg publicznych w ciągu drogi wojewódzkiej, zostaną uściślone w oparciu o rozwiązania w szczegółowych projektach technicznych, w oparciu o które dopuszcza się ich korektę,
- 10) na skrzyżowaniach ulic winny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż odpowiednie dla klasy tych ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 11) 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,

- 12) sytuowanie obiektów budowlanych przy ulicach w ciągu dróg publicznych i dróg wewnętrznych (w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych) wg zasad określonych na rysunku planu tj. obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszego planu,
- 13) odległości określone w ustaleniach szczegółowych mogą zostać zmniejszone jedynie w uzgodnieniu z zarządcą drogi, wyłącznie w przypadku, gdy ich zachowanie uniemożliwiałoby uzupełnianie lub odtworzenie zabudowy działki,
- 14) określone w planie odległości dotyczące sytuowania zabudowy, nie dotyczą infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem dróg, realizowanej 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,
- 15) ustala się minimalne odległości lokalizacji trwałych ogrodzeń działek przy ulicach w ciągu dróg publicznych (KD), wewnętrznych (KDW) i ciągów pieszo-jezdnych (KDX) w odległości odpowiadającej szerokości drogi tj. w liniach rozgraniczających ustalonych w planie,
- 16) dopuszcza się lokalizację przy drogach tymczasowych ogrodzeń, w granicach własności do czasu realizacji drogi w parametrach określonych w planie, jeśli nie kolidują z istniejącymi i projektowanymi obiektami oraz z przepisami szczególnymi z zakresu ochrony dóbr kultury, ochrony środowiska, prawa budowlanego i nie ograniczą widoczności lub bezpieczeństwa ruchu drogowego; na terenach zabudowy obowiązuje dodatkowo wymóg nawiązania do linii ogrodzenia sąsiednich działek.

## **2. Ustalenia dotyczące rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

### **1. Tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej (W)**

- 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 w wodę:
  - a. system zbiorczy Serokomla,
  - b. dopuszcza się indywidualne ujęcia wody,
- 3) na terenie określonym w planie, oznaczonym symbolem W dopuszcza się obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, stacje wodociągowe, zbiorniki wyrównawcze, itp.), związane z pobieraniem i uzdatnianiem wody pitnej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zielenią. W zagospodarowaniu terenu należy zapewnić ochronę i dostępność obiektów zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 4) ustala się adaptację istniejących obiektów, urządzeń i sieci zaopatrzenia w wodę. Zakłada się konserwację, modernizację, rozbudowę sieci i urządzeń źródłowych oraz wdrażanie najnowszych rozwiązań technicznych z racjonalizacją zużycia wody,

- 5) uwzględnia się strefę ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody w Serokomli (o promieniu 80 m licząc od granicy strefy ochrony bezpośredniej każdej studni), ustanowionej decyzją administracyjną, w strefie zabrania się:
  - a. wprowadzania ścieków do wód,
  - b. przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
  - c. lokalizowania zakładów przemysłowych,
  - d. lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
  - e. lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych.

## **2. System infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej**

- 1) ustala się zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków :
  - a. grupowymi systemami kanalizacji, oprowadzanie ścieków do oczyszczalni położonej poza ośrodkiem gminnym,
  - b. dopuszcza się wdrażanie lokalnych i indywidualnych systemów unieszkodliwiania ścieków np. przez realizację oczyszczalni przydomowych, zbiorników bezodpływowych z wywozem do punktu zlewnego oczyszczalni
- 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) dopuszcza się budowę strefowych lokalnych przepompowni ścieków dla obiektów położonych poza zasięgiem grawitacyjnego systemu kolektorów głównych.

## **3. Zasady gospodarki odpadami**

Ustala się zasady usuwania odpadów z terenu ośrodka gminnego, poprzez:

- 1) zastosowanie kontenerowego systemu zbierania odpadów,
- 2) transport odpadów komunalnych na składowisko międzygminne zlokalizowane w gminie Adamów.

## **4. Zasady rozwoju energetyki cieplnej**

- 1) umożliwia się rozwój energetyki cieplnej, opartej na wykorzystaniu paliw niskoemisyjnych do celów komunalno-bytowych oraz centralnego ogrzewania,
- 2) ustala się modernizację kotłowni opalanych węglem zwłaszcza w szkołach i innych obiektach użyteczności publicznej.

## **5. Zasady zaopatrzenia w gaz**

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny:
  - a. na bazie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 CN 700 relacji Wronów – Radzyń Podlaski, poprzez przyłączy wysokiego ciśnienia i stację redukcyjną I stopnia zlokalizowaną we wsi Woła Bukowska,
  - b. zakłada się system rozdzielczy gazociągów dla potrzeb gazyfikacji gminy, zgodnie z warunkami zakładu gazowniczego,

- 2) obowiązuje zachowanie zgodnie z przepisami szczególnymi – warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

## **6. Tereny infrastruktury elektroenergetycznej (E)**

- 1) zakłada się uzupełnienie elementów magistralnego systemu elektroenergetycznego oraz rozbudowę i modernizację systemu lokalnego,
- 2) ustala się następujące zasady zasilania i rozbudowy sieci elektroenergetycznych:

### **A. System średniego napięcia:**

- 1) adaptuje się istniejący układ sieci średniego napięcia SN –15 kV oraz zakłada się jego rozbudowę i modernizację ( w tym budowę nowych odcinków linii, demontaż istniejących linii, przebudowę linii napowietrznych na kablowe, podniesienie stanu technicznego linii istniejących itp.) – zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez dysponenta sieci,
- 2) zakłada się realizację nowych stacji transformatorowych 15/04 kV zasilanych liniami średniego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym,
- 3) dla stacji transformatorowych wskazuje się lokalizacje oznaczone na rysunku planu symbolem E, ponadto dopuszcza się budowę stacji na terenach przeznaczonych na usługi, przemysł, składy, bazy – bez określania lokalizacji na rysunku planu,
- 4) dla nowoprojektowanych sieci ustala się zasady realizacji:
  - a. na terenach ośrodka gminnego i terenach o zwartej zabudowie mieszkaniowej i usługowej - linie energetyczne SN-15 kV zaleca się realizować w wykonaniu kablowym oraz wewnątrzowe stacje transformatorowe,
  - b. napowietrzne linie SN 15 kV oraz słupowe stacje transformatorowe winny być realizowane na obrzeżu ośrodka gminnego oraz w szczególnych przypadkach na terenach w pkt.1a,
- 5) moc i typ projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV powinny być dobierane do przewidywanego obciążenia i innych uwarunkowań sieciowych,
- 6) w przypadku kolizji linii energetycznych SN i NN z poszczególnymi elementami zagospodarowania przestrzennego gminy, dopuszcza się przebudowę i zmianę trasy linii elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez dysponenta sieci.

### **B. System niskiego napięcia**

- 1) adaptuje się istniejącą sieć niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe SN/NN; dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń na terenach planowanej zabudowy w dostosowaniu do warunków technicznych określonych przez dysponenta sieci,
- 2) zakłada się doprowadzenie linii niskiego napięcia do wszystkich budynków istniejących i projektowanych, ujętych w planie,
- 3) dopuszcza się realizację nowych urządzeń elektroenergetycznych NN w miejscach spodziewanego deficytu mocy.

### **C. Strefy ochronne istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych**

- 1) w celu zachowania dopuszczalnych wartości natężenia pola elektrycznego pochodzącego od przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych a obiektami budowlanymi wprowadza się strefy ochronne wzdłuż tras poszczególnych linii. Natężenie pola elektrycznego nie powinno przekraczać:
  - a. 1 kV/m na wysokości 1,8 m od poziomu ziemi na obszarach lokalizacji budynków mieszkalnych i innych (zwłaszcza szpitali, internatów, żłobków, przedszkoli) przeznaczonych na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 h na dobę,
  - b. 10 kV/m na wysokości 1,8 od poziomu ziemi i innych płaszczyzn przeznaczonych na pobyt ludzi przez czas nie przekraczający 8 h.
- 2) orientacyjne szerokości stref ochronnych, z zakazem realizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, wynikających z zachowania w/w wartości natężeń pola elektrycznego jak również z potrzeby ochrony napowietrznych linii (SN i NN) m. innymi przed uszkodzeniem mechanicznym, wynoszą:
  - 15 m dla linii SN (po 7,5 m od osi linii)
  - 10 m dla linii NN (po 5 m od osi linii)Zbliżenie obiektu budowlanego do linii energetycznej na odległość mniejszą niż ww. może nastąpić w przypadku indywidualnego uzgodnienia z dysponentem sieci (właściwym Zakładem Energetycznym),
- 3) dopuszcza się krzyżowanie linii elektroenergetycznych SN i NN z obiektami budowlanymi z zachowaniem wymogów określonych w przepisach branżowych,
- 4) pod napowietrznymi liniami energetycznymi zabrania się nasadzeń drzew wysokopięnnych, składowania materiałów łatwopalnych

### **7. Tereny urządzeń i obsługi telekomunikacji**

- 1) adaptuje się przebiegające przez gminę kable telefoniczne doziemne oraz kable optotelekomunikacyjne,
- 2) adaptuje się system wyposażenia ośrodka gminnego w sieci telekomunikacyjne abonenckie rozwijane w oparciu o kable światłowodowe i sieci magistralne,
- 3) obsługa telefoniczna mieszkańców jest zautomatyzowana, dopuszcza się rozbudowę lokalnej sieci telefonicznej do zespołów zabudowy i indywidualnych gospodarstw w postaci kanalizacji telefonicznej, doziemnych linii kablowych - zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez operatora,
- 4) docelowo 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 (KD), wewnętrznych (KDW) i ciągów pieszo-jezdnym (KDX),
- 2) na terenach zabudowy rozproszonej i niezabudowanych dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej i energetycznej, służących bezpośrednio obsłudze tych terenów w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, z uwzględnieniem zasad określonych w strefach polityki przestrzennej w § 9 i 10,
- 3) adaptuje się istniejące doziemne urządzenia oraz sieci infrastruktury, dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę stosownie do realizacji zamierzeń budowlanych.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 12**

Przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami na rysunku planu w skali 1: 2 000

#### **1 ZC – teren cmentarza**

- 1) cmentarz parafialny, rzymsko-katolicki,
- 2) obiekt położony w strefie planistycznej ochrony konserwatorskiej (KE), obowiązują warunki określone w ustaleniach ogólnych w § 9,
- 3) przy remontach ogrodzenia należy zachować jego historycznie ukształtowaną formę (mur),
- 4) ochrona zieleni wysokiej,
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z podstawową funkcją terenu (kaplica cmentarna, dom pogrzebowy); obowiązujące gabaryty:
  - a. maksymalna wysokość od poziomu terenu: 5,0 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i 10,0 m do głównej kalenicy,
  - b. maksymalna powierzchnia zabudowy – 120 m<sup>2</sup>

#### **2 KS – teren obsługi komunikacji**

- 1) zagospodarowanie terenu na parking dla obsługi cmentarza,
- 2) dopuszcza się lokalizację kontenerów do czasowego gromadzenia odpadów i obiektów sanitarnych dla potrzeb cmentarza w nieprzekraczalnej odległości 6 m od krawędzi jezdni drogi ozn. 15 KD,
- 3) utwardzenie nawierzchni parkingu i jej ukształtowanie, umożliwiające spływ wód powierzchniowych w kierunku rowu przy drodze,
- 4) urządzenie zieleni izolacyjnej zimozielonej wzdłuż granic cmentarza oraz przy granicy z terenami rolnymi,

#### **3 RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy – 6,0 m od krawędzi jezdni drogi ozn. 15 KD i 16 KD,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów na:
  - a. zabudowę jednorodzinną
  - b. usługi, pod warunkiem nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,
- 3) zakaz podziałów na działki za wyjątkiem ew. wydzielenia dojazdów i przypadków określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się łączenie działek,
- 4) dopuszcza się odtwarzanie i lokalizację nowych budynków mieszkalnych i magazynów z żywnością w minimalnej odległości 50 m od granicy cmentarza (1 ZC),
- 5) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej w układzie kalenicowym do drogi ozn. 15 KD i 16 KD,
- 6) maks. powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej i 20 % powierzchni działki w zabudowie jednorodzinnej,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki,
- 8) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów zabudowy,

#### **4 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy Z możliwością rozbudowy, obowiązująca linia zabudowy – 6,0 m od krawędzi jezdni drogi ozn. 16 KD,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy na usługi nieuciążliwe,
- 3) zakaz podziałów na działki za wyjątkiem ew. wydzielenia dojazdów i przypadków określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się łączenie działek,
- 4) dopuszcza się wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- 5) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej w układzie kalenicowym do drogi ozn. 16 KD,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki,
- 8) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów zabudowy,

#### **5 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy; dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków oraz lokalizację nowej zabudowy, z zachowaniem warunków:
  - a. wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych poniżej w pkt 6 i 7,
  - b. minimalnej odległości od granic cmentarza – 50 m przy lokalizacji budynków mieszkalnych i magazynów z żywnością,
  - c. w odległości mniejszej niż 50 m dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych i usługowych,
- 2) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: 6 m od krawędzi drogi ozn. 16 KD i nieprzekraczalna 15 m od krawędzi drogi ozn. 6 KD,
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków na usługi, pod warunkiem nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,
- 4) dopuszcza się łączenie działek i podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej w układzie kalenicowym do drogi publicznej,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 % powierzchni działki,
- 8) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów zabudowy,

#### **6 U – teren zabudowy usługowej komercyjnej**

- 1) zagospodarowanie terenu na usługi, pod warunkiem nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,
- 2) wyklucza się przedsięwzięcia wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
- 3) rekultywacja terenu po d. wyrobisku przez ukształtowanie terenu pod zabudowę,
- 4) lokalizacja obiektu usługowego, z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy – 15 m od krawędzi jezdni drogi ozn. 6 KD,
- 5) dopuszcza się obiekt wielofunkcyjny oraz w poddaszu budynku towarzyszącą funkcję mieszkalną,
- 6) sytuowanie zabudowy usługowej w układzie kalenicowym do drogi publicznej,
- 7) lokalizacja towarzyszących obiektów gospodarczych (garażowo-magazynowe) i miejsc parkingowych,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni terenu, obowiązuje zachowanie minimum - 30% powierzchni biologicznie czynnej,



- 9) gabaryty zabudowy usługowej:
  - a. maksymalna wysokość od poziomu terenu: 4,5 m do górnej krawędzi ściany frontowej, 9,5 m do głównej kalenicy,
  - b. dachy o symetrycznym nachyleniu połaci min. 30°,
- 10) maksymalna wysokość budynków gospodarczych 7,5 m od poziomu terenu,
- 11) urządzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i terenów rolnych.

#### **7 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy; dopuszcza się rozbudowę lub odtwarzanie istniejących budynków,
- 2) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - 15 m od krawędzi drogi ozn. 6 KD,
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych na usługi, z warunkiem nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,
- 4) zakaz podziałów na działki za wyjątkiem ew. wydzielenia dojazdów i przypadków określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się powiększenie terenu w kierunku północnym i łączenie działek,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki,
- 7) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów zabudowy.

#### **8 MN, RM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, możliwość rozbudowy budynków, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) na niezabudowanych działkach lokalizacja zabudowy zgodnie z funkcją podstawową terenu, obowiązuje zachowanie odległości sytuowania obiektów budowlanych od linii energetycznych, zgodnie z normami branżowymi orientacyjnie określonych w planie,
- 3) dopuszcza się usługi jako wbudowane lub obiekty wolnostojące, warunkowane nieuciążliwym zagospodarowaniem w znaczeniu planu,
- 4) dopuszcza się podział na działki zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu, z zachowaniem min. szerokości frontu działki 20 m,
- 5) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej w układzie kalenicowym do drogi ozn. 6 KD,
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu 15 m od krawędzi drogi ozn. 6 KD oraz 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego ozn. 28 KDX,
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej i 20 % powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki,
- 9) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i pozostałych warunków zabudowy,

### **9 MN, RM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane lub obiekty wolnostojące, warunkowane nieuciążliwym zagospodarowaniem w znaczeniu planu,
- 3) dopuszcza się podział na działki zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu, z warunkiem zachowania min. szerokości frontu działki 20 m,
- 4) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej w układzie kalenicowym do drogi ozn. 7 KD,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - 15 m od krawędzi drogi ozn. 7 KD, 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego ozn. 28 KDX,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej i - 20 % powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki,
- 8) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i pozostałych warunków zabudowy,

### **10 RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy,
- 2) urządzenie zieleni osłonowej wzdłuż granic działki,

### **11 R – tereny rolnicze**

- 1) tereny użytkowane rolniczo,
- 2) dopuszcza się zmianę użytkowania cz. terenu na sady, użytki zielone, zadrzewienia,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- 4) obowiązują zasady ogólne planu określone w § 10, dz. III ust.1,

### **12 UP – teren zabudowy usług publicznych**

- 1) zagospodarowanie terenu na funkcje usług oświaty oraz sportu i rekreacji,
- 2) adaptacja zespołu zabudowy usług oświaty (szkoła podstawowa, gimnazjum), zaplecza socjalnego, sportowego, technicznego oraz zabudowy mieszkaniowej,
- 3) możliwość rozbudowy budynków i uzupełniania zabudowy, z zachowaniem przepisów szczególnych oraz standardów:
  - a. maksymalna wysokość zabudowy, mierzona od poziomu otaczającego terenu do głównej kalenicy dachu, nie może przekroczyć wysokości najwyższego z istniejących budynków,
  - b. zagospodarowanie na zieleni i tereny sportowo-rekreacyjne min. 60% powierzchni działki,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) ochrona zieleni wysokiej,

### **12a US – teren sportu i rekreacji**

- 1) zagospodarowanie terenu na urządzenia sportowe, z zachowaniem przepisów szczególnych,

- 2) dopuszcza się zamienne przeznaczenie terenu na funkcje obsługi turystyki (mała gastronomia, usługi kultury), dopuszcza się lokalizację w granicach działki parterowego obiektu usługowego,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 10% powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna minimum 60 % powierzchni terenu,

### **13 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej rozbudowę, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) tymczasowa adaptacja obiektu lecznicy weterynaryjnej, z zachowaniem przepisów sanitarnych i ochrony środowiska, po przeniesieniu lecznicy na inny teren, dopuszcza się:
  - a. przekształcenie obiektu na funkcje mieszkalne lub usługi nieuciążliwe,
  - b. uzupełnianie zabudowy, pod warunkiem wydzielenia dojazdów do istniejących budynków i urządzeń infrastruktury, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do głównej kalenicy dachu nie może przekraczać wysokości istniejącej zabudowy,
- 6) sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej od drogi publicznej w nawiązaniu do istniejącej zabudowy – obowiązująca linia zabudowy - 22 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 6 KD,

### **14 MN, U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, możliwość rozbudowy budynków, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) na niezabudowanych działkach lokalizacja zabudowy zgodnie z funkcją podstawową terenu, obowiązuje zachowanie odległości sytuowania obiektów budowlanych od linii energetycznej zgodnie z normami branżowymi (orientacyjnie określonych w planie),
- 3) dopuszcza się usługi, z warunkiem nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,
- 4) dopuszcza się usługi wbudowane w zabudowie mieszkaniowej lub jako obiekty wolnostojące, z zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa,
- 5) dopuszcza się podział na działki budowlane zgodnie z zasadą orientacyjnie określoną na rysunku planu, z warunkiem zachowania min. szerokość frontu – 25 m,
- 6) lokalizacja zabudowy, w obowiązującej linii zabudowy –30 m od krawędzi jezdni drogi ozn. 6 KD, w nieprzekraczalnej od krawędzi dróg wewnętrznych 27 KDW i 30 KDW –15 m,
- 7) sytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym do drogi ozn.6 KD i ozn 30KDW,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki,
- 10) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zagospodarowania terenów MN,

**15 MN, RM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, możliwość rozbudowy, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) na niezabudowanych działkach lokalizacja zabudowy zgodnie z funkcją podstawową terenu, obowiązuje zachowanie odległości sytuowania obiektów budowlanych od linii energetycznej zgodnie z normami branżowymi, orientacyjnie określonej w planie,
- 3) dopuszcza się usługi z warunkiem nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,
- 4) dopuszcza się podział na działki budowlane o szerokości frontu min. 25 m, orientacyjnie określony na rysunku planu,
- 5) sytuowanie budynków mieszkalnych w układzie kalenicowym do dróg ozn. 7 KD, 26 KDW i 27 KDW,
- 6) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu od krawędzi jezdni drogi 7 KD – 30 m, od krawędzi jezdni dróg 26 KDW, 27 KDW –15 m, nieprzekraczalna linia zabudowy - 10 m od krawędzi jezdni drogi ozn. 37 KDW,
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej i 20 % powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna –30 % powierzchni działki,
- 9) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zagospodarowania działki, zgodnie z jej podstawowym przeznaczeniem,

**16 MN, RM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z funkcją podstawową terenu,
- 2) dopuszcza się usługi z warunkiem nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,
- 3) dopuszcza się łączenie działek oraz podział na działki budowlane o minimalnej szerokości frontu 24 m zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu,
- 4) sytuowanie budynków mieszkalnych w układzie kalenicowym do drogi ozn. symb. 25 KD,
- 5) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 15 m od krawędzi jezdni drogi 25 KD, nieprzekraczalna linia od krawędzi jezdni ozn. 37 KD –10 m, drogi ozn. 24 KD - 15 m,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej i 20 % powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki,
- 8) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zagospodarowania działki, zgodnie z jej podstawowym przeznaczeniem,

**17 MN, RM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, możliwość rozbudowy budynków, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) na niezabudowanych działkach lokalizacja zabudowy zgodnie z funkcją podstawową terenu, obowiązuje zachowanie odległości sytuowania obiektów budowlanych od linii energetycznej zgodnie z normami branżowymi i orientacyjnie określonej w planie,

- 3) dopuszcza się usługi z warunkiem nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,
- 4) lokalizacja nowej zabudowy na działkach o szerokości frontu min. - 20 m, dopuszcza się łączenie działek i podział na działki budowlane zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu,
- 5) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; obowiązujące od ulic ozn. symb. 22 KD, 23 KD i 24 KD – 15 m, nieprzekraczalna w granicach zabudowanych działek w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej i 20 % powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki,
- 9) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy, stosownie do przeznaczenia działki (MN, RM),

### **18 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu, obowiązuje zachowanie odległości sytuowania obiektów budowlanych od linii energetycznej zgodnie z normami branżowymi i orientacyjnie określonej w planie,
- 2) dopuszcza się usługi jako przeznaczenie uzupełniające z zachowaniem warunków nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,
- 3) lokalizacja zabudowy jednorodzinnej na działkach o szerokości frontu min. 16 m, dopuszcza się łączenie działek i podział zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu,
- 4) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: od krawędzi jezdni dróg 23 KD i 25 KD – 15 m, nieprzekraczalna od krawędzi jezdni drogi 31 KDW– 10 m,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20 % powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki,
- 7) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy działki, stosownie do przeznaczenia działki,

### **19 UM – teren zabudowy usługowej komercyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) zagospodarowanie terenu na zespół usług komercyjnych (bytowych, administracyjnych itp.),
- 2) obowiązuje zachowanie odległości sytuowania obiektów budowlanych od linii energetycznej zgodnie z normami branżowymi, orientacyjnie określonej w planie,
- 3) dopuszcza się usługi spełniające warunki nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu, wyklucza się przedsięwzięcia wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
- 4) dopuszcza się zakłady usługowe jako obiekty wolnostojące lub z funkcją mieszkalną w poddaszu użytkowym,
- 5) dopuszcza się podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu, tj. zachowania min. szerokość frontu – 30 m,

- 6) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: od krawędzi jezdni drogi 25 KD – 15 m, nieprzekraczalna od krawędzi jezdni drogi 36 KDW – 15 m, 31 KDW – 10 m, lokalizacja usług od strony dróg,
- 7) sytuowanie zabudowy w układzie kalenicowym,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki,
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki,
- 10) gabaryty zabudowy:
  - a. maksymalna wysokość od poziomu terenu 4,5 m do górnej krawędzi ściany frontowej 9,5 m do głównej kalenicy,
  - b. dachy o symetrycznym nachyleniu połaci min. 30°,
- 11) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące warunków zagospodarowania działki, zgodnie z jej przeznaczeniem,

#### **20 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu, obowiązuje zachowanie odległości sytuowania obiektów budowlanych od linii energetycznej zgodnie z normami branżowymi, określonej orientacyjnie w planie,
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane z zachowaniem warunków nieuciążliwego zagospodarowania terenu,
- 3) lokalizacja zabudowy jednorodzinnej na działkach o szerokości frontu min. 16 m, dopuszcza się łączenie działek i podział na działki zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu,
- 4) obowiązująca linia zabudowy od krawędzi jezdni dróg ozn. symb. 26 KD -15 m, 30 KDW –10 m, nieprzekraczalna linia od krawędzi jezdni dróg 32 KDW, 33 KDW, 36 KD – 10 m,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 20 % powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki,
- 7) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy stosownie do przeznaczenia działki,

#### **21 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu, obowiązuje zachowanie odległości sytuowania obiektów budowlanych od linii energetycznej zgodnie z normami branżowymi, określonej orientacyjnie w planie,
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane z zachowaniem warunków nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,
- 3) lokalizacja zabudowy jednorodzinnej na działkach o szerokości frontu min. 16 m, dopuszcza się łączenie działek i podział na działki zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu,
- 4) obowiązująca linia zabudowy od krawędzi dróg ozn. 32 KDW, 33 KDW -10 m, nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi dróg ozn. 29 KDW, 35 KD – 10 m oraz od drogi 34 KD - 6,0 m,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 20 % powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki,
- 7) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy stosownie do przeznaczenia działki,

## **22 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 2) obowiązuje zachowanie odległości sytuowania obiektów budowlanych od linii energetycznej zgodnie z normami branżowymi i określonej orientacyjnie w planie,
- 3) zakaz podziału działki, za wyjątkiem przypadków określonych w przepisach odrębnych,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni ulin ozn. 18KD, 19 KD i 29KDW –10 m,
- 7) obowiązują ustalenia ogólnego planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy stosownie do przeznaczenia działki,

## **23 MN, RM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej rozbudowę, wymianę i uzupełnianie zabudowy, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) uzupełnianie zabudowy na niezabudowanych działkach zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu, dopuszcza się przekształcanie istniejącej zabudowy zagrodowej na jednorodzinną,
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługi, z warunkiem nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,
- 4) zakaz podziału terenu, za wyjątkiem ew. przypadków określonych w przepisach odrębnych,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki zagrodowej, 20% powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki,
- 7) obowiązująca linie zabudowy od krawędzi jezdni ulicy ozn. 19 KD - 10 m, nieprzekraczalna od krawędzi jezdni ulicy 35 KD –10 m,
- 8) obowiązują ustalenia ogólnego planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy stosownie do przeznaczenia działki,

## **24 US – teren sportu i rekreacji**

- 1) zagospodarowanie terenu na zespół urządzeń sportowych (stadion z boiskiem do piłki nożnej, ew. boiska do gier zespołowych, urządzenia lekkoatletyczne) z infrastrukturą towarzyszącą,
- 2) adaptacja istniejącego obiektu z możliwością modernizacji i rozbudowy na zaplecze socjalno-techniczne,
- 3) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie obiektów d. SKR na funkcje magazynowe, garażowe,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy jedna kondygnacja,
- 5) urządzenie parkingu dla obsługi terenu,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni ulic 20 KD, 35 KD, 31 KDW – 10 m,
- 7) nasadzenie wzdłuż granic terenu zielni izolacyjnej,

### **25 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej rozbudowę, wymianę i uzupełnianie zabudowy, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługi warunkowane, nieuciążliwym zagospodarowaniem w znaczeniu planu,
- 3) zakaz podziału działek, za wyjątkiem ew. przypadków określonych w przepisach odrębnych,
- 4) lokalizacja nowej zabudowy na działkach o szerokości frontu min. 16 m dopuszcza się łączenie działek,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki,
- 7) obowiązująca linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi 21 KD – 10 m,
- 8) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy stosownie do przeznaczenia terenu,

### **26 MN, RM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej rozbudowę, wymianę i uzupełnianie zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) dopuszcza się zmianę użytkowania części budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługi, warunkowane nieuciążliwym zagospodarowaniem w znaczeniu planu,
- 3) zakaz podziału działek, za wyjątkiem ew. przypadków określonych w przepisach odrębnych,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki,
- 6) obowiązująca linia zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu) –10 m od krawędzi jezdni drogi ozn. 21 KD oraz w linii zabudowy istniejącej,
- 7) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy stosownie do przeznaczenia działki,

### **27 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej rozbudowę, wymianę i uzupełnianie zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługi, warunkowane nieuciążliwym zagospodarowaniem w znaczeniu planu,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki,
- 5) obowiązujące linie zabudowy od krawędzi jezdni ulic 21KD –10 m, 22 KD – 6 m,
- 6) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy stosownie do przeznaczenia działki,

### **28 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych,



- 2) dopuszcza się usługi warunkowane nieuciążliwym zagospodarowaniem w znaczeniu planu,
- 3) lokalizacja zabudowy jednorodzinnej na działkach o szerokości frontu min. 16 m, dopuszcza się łączenie działek i podział na działki zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu,
- 4) obowiązująca linia zabudowy od krawędzi jezdni ulicy 31 KDW – 10 m,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20 % powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40 % powierzchni działki,
- 7) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy stosownie do przeznaczenia działki,

**29 MN, RM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej rozbudowę, wymianę i uzupełnianie zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługi,
- 3) dopuszcza się przekształcanie istniejącej zabudowy zagrodowej na jednorodzinną,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki,
- 6) obowiązująca linia zabudowy od krawędzi jezdni ulic 21 KD – 10 m, nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni ulic 44 KDW, 45KDW i 61 KDW – 6 m,
- 7) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy stosownie do przeznaczenia działki,

**30 RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej rozbudowę, wymianę i uzupełnianie zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługi, warunkowane nieuciążliwym zagospodarowaniem w znaczeniu planu,
- 3) dopuszcza się przekształcanie istniejącej zabudowy zagrodowej na jednorodzinną oraz lokalizację zabudowy jednorodzinnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej na niezabudowanych działkach,
- 4) zakaz podziału działek, za wyjątkiem ew. przypadków określonych w przepisach odrębnych,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki,
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni ulic: 19 KD, 20 KD, 38 KDW, 43 KDW, 45 KDW – 6m,
- 8) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy stosownie do przeznaczenia działki,

### **31MN, RM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej rozbudowę, wymianę i uzupełnianie zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługi, warunkowane nieuciążliwym zagospodarowaniem w znaczeniu planu,
- 3) dopuszcza się przekształcanie istniejącej zabudowy zagrodowej na jednorodzinną,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki,
- 6) linie zabudowy od krawędzi jezdni: obowiązująca od krawędzi ulic ozn. 17 KD i 18 KD – 10 m, nieprzekraczalna od krawędzi jezdni ulicy 5 KD – 8 m, od ulic 33 KDW i 45 KDW – 6 m,
- 7) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy stosownie do przeznaczenia działki,

### **32 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej rozbudowę, wymianę i uzupełnianie zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługi, warunkowane nieuciążliwym zagospodarowaniem w znaczeniu planu,
- 3) dopuszcza się przekształcanie istniejącej zabudowy zagrodowej na jednorodzinną,
- 4) zakaz podziału działek, za wyjątkiem ew. wydzielenia dojazdów i przypadków określonych w przepisach odrębnych,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki,
- 7) linie zabudowy od krawędzi jezdni ulic, nieprzekraczalna od ulicy ozn. 4 KD - 8 m, obowiązujące od krawędzi ulicy 39 KDW – 8 m, od krawędzi ulicy 42 KDW – 6m,
- 8) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy stosownie do przeznaczenia działki,

### **33 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej rozbudowę, wymianę i uzupełnianie zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługi, warunkowane nieuciążliwym zagospodarowaniem w znaczeniu planu,
- 3) dopuszcza się przekształcanie istniejącej zabudowy zagrodowej na jednorodzinną,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki

- 6) linie zabudowy: obowiązujące, zgodnie z rysunkiem planu od krawędzi jezdni ulic 38 KDW –6 i 12 m, od krawędzi jezdni ulicy 42 KDW – 6m, nieprzekraczalna od krawędzi jezdni drogi 44 KDW – 6 m,
- 7) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy działki, stosownie do jej przeznaczenia,

#### **34 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) lokalizacja zabudowy jednorodzinnej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) zabudowa terenu warunkowana połączeniem działek i ich podziałem, zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu – min. szerokość frontu działki 20 m,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni ulicy 44 KDW – 6 m,
- 6) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy działki, stosownie do jej przeznaczenia,

#### **35R , 36 R– teren rolnicze**

- 1) tereny użytkowane rolniczo,
- 2) dopuszcza się zmianę użytkowania cz. terenu na sady, użytki zielone, zadrzewienia,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,

#### **37 UP – teren zabudowy usług publicznych**

- 1) adaptacja przedszkola, jego zaplecza rekreacyjnego i gospodarczego,
- 2) możliwość zmiany sposobu użytkowania, z zachowaniem przepisów szczególnych i warunków planu,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni terenu,

#### **38 MN, RM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy; dopuszcza się rozbudowę lub wymianę zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) wskazana zmiana sposobu użytkowania części budynków mieszkalnych i gospodarczych usytuowanych od strony ulicy Warszawskiej, w zasięgu jej uciążliwości na usługi z zachowaniem warunków nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,
- 3) dopuszcza się przekształcanie istniejącej zabudowy zagrodowej na jednorodzinną,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy zagrodowej - 40% powierzchni działki,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy jednorodzinnej - 30% powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki,
- 7) obowiązujące linie zabudowy od krawędzi jezdni ulic ozn. symb.42 KDW i 50 KDW – 6m,
- 8) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy działki, stosownie do jej przeznaczenia,

**39 RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej rozbudowę, wymianę i uzupełnianie na działkach zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz przepisami szczególnymi,
- 2) linia zabudowy: obowiązujące od krawędzi jezdni drogi ozn. 47 KDW, 48 KDW, 49 KDW, 42 KDW- 6 m, nieprzekraczalna od krawędzi ulicy ozn. 44 KD – 6m,
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługi, z zachowaniem warunków nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,
- 4) dopuszcza się przekształcanie istniejącej zabudowy zagrodowej na jednorodzinną lub mieszkalno-usługową działek niezabudowanych,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki,
- 7) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy działki, stosownie do jej przeznaczenia,

**40 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się rozbudowę i uzupełnianie zabudowy zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków na usługi,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni ulicy ozn. symb. 46 KDW wyznaczona linią zabudowy budynku mieszkalnego,
- 6) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy, stosownie do przeznaczenia działki,
- 7) nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony terenów rolniczych

**41 RZ,R; 42 RZ,R; 43 RZ,R; 44 RZ,R; 45 RZ,R – tereny rolnicze**

- 1) tereny użytków zielonych (łąk i pastwisk) oraz upraw polowych,
- 2) dopuszcza się zmianę użytkowania cz. terenu na sady, zadrzewienia,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,

**46 WS – tereny wód powierzchniowych**

- 1) modernizacja systemu melioracyjnego, z zachowaniem warunków planu oraz przepisów szczególnych,
- 2) zakaz groduzenia i nasadzeń zadrzewień w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi rowu,

**47 MN, RM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, z możliwością jej rozbudowy i uzupełniania w zakresie dopuszczonym w pkt.6,
- 2) lokalizacja zabudowy zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów na usługi oraz lokalizację usług wbudowanych lub w obiektach wolnostojących, z zachowaniem nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,

- 4) dopuszcza się podział na działki o minimalnej szerokości frontu – 20 m na funkcje zabudowy jednorodzinnej, zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu,
- 5) kształtowanie jednego rzędu zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi ozn. symb. 60 KDW, z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy w odległości - 15 m od krawędzi jezdni ww. ulicy, sytuowanie budynków mieszkalnych w układzie kalenicowym do ulicy,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej, 20 % powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki,
- 8) nasadzenie od ulicy i od strony terenów rolniczych zieleni osłonowej, wysokiej i średniej,
- 9) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy działek, stosownie do ich przeznaczenia,,

#### **48 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej rozbudowę, wymianę i uzupełnianie zabudowy w zakresie określonym w pkt 4 i z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części budynków na usługi i lokalizację usług jako funkcji uzupełniającej (wbudowanych lub w obiektach wolnostojących) warunkowaną nieuciążliwym zagospodarowaniem w znaczeniu planu,
- 3) zakaz podziału działek, za wyjątkiem ew. wydzielenia dojazdów i przypadków określonych w przepisach odrębnych,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy zagrodowej - 40% powierzchni działki, maksymalna powierzchnia zabudowy jednorodzinnej - 20% powierzchni działki
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki,
- 6) linie zabudowy: obowiązująca od krawędzi jezdni: ulicy ozn. 8 KD – 30 m, nieprzekraczalna - zgodnie z rysunkiem planu, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
- 9) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy działki, stosownie z jej przeznaczenia,

#### **49 RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, możliwość rozbudowy, wymiany i uzupełniania budynków, w zakresie określonym w pkt.5, z zachowaniem przepisów szczególnych
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na zabudowę jednorodzinną i usługi oraz lokalizację usług jako funkcji uzupełniających w nowych obiektach (wbudowanych lub wolnostojących) warunkowaną nieuciążliwym zagospodarowaniem w znaczeniu planu,
- 3) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z planem na niezabudowanych działkach o szerokości frontu min. -18 m, powstałych z łączenia działek,
- 4) kształtowanie jednego rzędu zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy ozn. 58 KDW, w nieprzekraczalnych liniach zabudowy wyznaczonych przez istniejącą zabudowę mieszkaniową, zgodnie rysunkiem planu oraz 6 m od krawędzi jezdni ulicy ozn. 60 KDW,

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki,
- 7) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy, stosownie do przeznaczenia działki,

#### **50 RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, możliwość rozbudowy wymiany i uzupełniania budynków w zakresie określonym w pkt.4 i 5, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na zabudowę jednorodzinną i usługi oraz lokalizację usług jako funkcji uzupełniających w nowych obiektach (wbudowanych lub wolnostojących), warunkowaną nieuciążliwym zagospodarowaniem w znaczeniu planu,
- 3) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z planem na niezabudowanych działkach o szerokości frontu min. 18 m, powstałych z łączenia działek,
- 4) kształtowanie jednego rzędu zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy ozn. 58 KDW, linia zabudowy od krawędzi jezdni: obowiązująca od drogi ozn. 58 KDW zgodnie rysunkiem planu, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, nieprzekraczalna od drogi ozn. 59 KDW – 6 m,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki,
- 7) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy, stosownie do przeznaczenia działki,

#### **51 MN,U – teren zabudowy mieszkalno-usługowej**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, z możliwością jej rozbudowy, wymiany i uzupełnienia w zakresie określonym w pkt 5, z zachowaniem przepisów szczególnych. Adaptacja i rozbudowa istniejącego obiektu usługowego, warunkowana nieuciążliwym zagospodarowaniem w znaczeniu planu,
- 2) lokalizacja zabudowy zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na usługi oraz lokalizację usług jako funkcji uzupełniających w nowych obiektach (wbudowanych lub wolnostojących) z zachowaniem zasad planu,
- 4) lokalizacja nowej zabudowy na działkach o szerokości frontu min. 16 m, w tym powstałych z połączenia działek, na działkach o szerokości frontu poniżej 16 m dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki, z warunkiem że zabudowa mieszkaniowa będzie realizowana w formie zbliżnionej, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni działki w zabudowie jednorodzinnej, 40 % w zabudowie mieszkalno-usługowej,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 % powierzchni działki,
- 7) obowiązująca linia zabudowy od krawędzi jezdni ulicy ozn. 9 KD –30 m i nieprzekraczalna: na odcinku ulicy ozn. 9 KD, zgodnie z rysunkiem planu – 16 m oraz 6 m od ulicy ozn. 59 KDW,
- 8) nasadzenie wzdłuż drogi publicznej zieleni izolacyjnej wysokiej i średniej,
- 9) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy, stosownie do przeznaczenia działki,

## **52 RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, możliwość jej rozbudowy, wymiany i uzupełnienia, w zakresie określonym w pkt.4 i z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na zabudowę jednorodzinną i usługi oraz lokalizację usług w nowej zabudowie, jako funkcji uzupełniających (wbudowanych lub wolnostojących) z warunkiem nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,
- 3) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, na niezabudowanych działkach o szerokości frontu min. 15 m, w tym powstałych z połączenia działek,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki,
- 6) linie zabudowy: obowiązujące od krawędzi jezdni ulic ozn. 56 KDW, 57 KDW, 48 KDW – 6m, nieprzekraczalne od krawędzi jezdni ulicy ozn. 10 KD – 8m,
- 7) nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony ulic,
- 8) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy, stosownie do przeznaczenia działki,

## **53 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej rozbudowę, wymianę i uzupełnianie zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu, w zakresie określonym w pkt. 5 i z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) na terenie położonych w strefie planistycznej ochrony konserwatorskiej, obowiązują warunki określone w § 9,
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługi, z warunkiem nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,
- 4) zachowanie historycznych podziałów działek, zakaz podziału działek, za wyjątkiem ew. przypadków określonych w przepisach odrębnych,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki,
- 7) obowiązujące linie zabudowy od krawędzi jezdni ulicy ozn. symb. 11 KD – 8 m, ozn. 40 KDW, 41 KDW, 56 KDW – 6 m,
- 8) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy, stosownie do przeznaczenia działki,

## **54 U –teren zabudowy usług komercyjnych**

- 1) adaptacja istniejącego zakładu obsługi motoryzacji (zakład wulkanizacji), warunkowana nieuciążliwym zagospodarowaniem w znaczeniu planu,
- 2) możliwość zmiany sposobu użytkowania na inne usługi (handel, gastronomia, usługi bytowe),
- 3) dopuszcza się funkcje uzupełniające – mieszkalne,
- 4) możliwość rozbudowy i uzupełnienia zabudowy, z zachowaniem warunków pkt.7,
- 5) na terenie położonych w strefie planistycznej ochrony konserwatorskiej, obowiązują warunki określone w § 9,

- 6) zachowanie historycznych podziałów działek; zakaz podziału terenu, za wyjątkiem przypadków określonych w przepisach odrębnych,
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki,
- 9) wysokość nowej zabudowy od poziomu terenu do głównej kalenicy nie może przekroczyć wysokości sąsiedniego budynku na działce graniczącej z terenem,
- 10) obowiązujące linie zabudowy od krawędzi jezdni ulic ozn. 41 KDW, 49 KDW, 56 KDW – 6 m,

#### **55 MN,U– teren zabudowy mieszkalno-usługowej**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, możliwość jej rozbudowy, wymiany i uzupełnianie budynków, z zachowaniem przepisów szczególnych oraz pkt. 7,
- 2) na terenie położonych w strefie planistycznej ochrony konserwatorskiej, obowiązują warunki określone w § 9,
- 3) na niezabudowanych działkach lokalizacja zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu,
- 4) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na usługi lub lokalizację usług w nowej zabudowie (wbudowanych lub wolnostojących), z warunkiem nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,
- 5) możliwość przekształcania zabudowy zagrodowej na zabudowę jednorodzinną,
- 6) zachowanie historycznych podziałów działek w granicach objętych planistyczną ochroną konserwatorską, zakaz podziału działek, za wyjątkiem przypadków określonych w przepisach odrębnych,
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki,
- 9) obowiązujące linie zabudowy od krawędzi jezdni ulicy ozn. symb. 51 KDW, 52 KDW, 53 KDW, 41 KDW – 4m, nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni ulicy ozn. 3 KD – 8m, ozn. 50 KDW – 4 m,
- 10) obowiązują ustalenia ogólnego planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy, stosownie do przeznaczenia działki,

#### **56 U – teren zabudowy usługowej komercyjnej**

- 1) zagospodarowanie terenu na funkcje usług finansowych; dopuszcza się funkcje uzupełniające funkcje administracji,
- 2) adaptacja obiektu banku i zaplecza, możliwość rozbudowy obiektu, warunkowane zachowaniem przepisów szczególnych, w zakresie określonym w pkt.3,
- 3) powierzchnia zabudowy - 50 % powierzchni działki,
- 4) maksymalna wysokość od poziomu terenu - 9,5 m do głównej kalenicy,
- 5) obowiązujące linie zabudowy od krawędzi jezdni ulic ozn. 52 KDW i 53 KDW – 4 m,

#### **57 MN,U– teren zabudowy mieszkalno-usługowej**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, możliwość jej rozbudowy, wymiany i uzupełniania, z zachowaniem przepisów szczególnych oraz warunków wymienionych w pkt.4,



- 2) dopuszcza się usługi, przekształcanie obiektów mieszkalnych w zasięgu oddziaływania drogi wojewódzkiej na funkcje usługowe, jako wbudowane w zabudowie mieszkalnej lub obiekty wolnostojące, z zachowaniem nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,
- 3) zakaz podziału działek, za wyjątkiem ew. przypadków określonych w przepisach odrębnych,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki
- 6) nieprzekraczalna linii zabudowy od krawędzi jezdni ulic ozn. 2 KD i 14 KD –8m, ozn. 53 KDW i 54 KDW – 6 m,
- 7) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy, stosownie do przeznaczenia działki,

#### **58 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej rozbudowę, wymianę i uzupełnianie zabudowy z przeznaczeniem podstawowym terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych i warunków planu,
- 2) na terenie położonych w strefie planistycznej ochrony konserwatorskiej, obowiązują warunki określone w § 9,
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części budynków na usługi oraz lokalizację usług w nowej zabudowie (wbudowanych lub wolnostojących) z warunkiem nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,
- 4) regulacja podziałów działek dopuszczona w oparciu o projekt rewaloryzacji pierzei ulicy ozn. 55 KDW,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki,
- 7) obowiązująca linia zabudowy od krawędzi jezdni ulic ozn. 55 KDW, 54 KDW, 52 KDW – 6 m, nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni ulicy ozn. 13 KD – 8m,
- 8) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy, stosownie do przeznaczenia działki,

#### **59 KS-P – teren obsługi komunikacji –plac**

- 1) zagospodarowanie terenu na funkcje przestrzeni publicznej – rynek,
- 2) teren położony w strefie planistycznej ochrony konserwatorskiej, obowiązują warunki określone w § 9,
- 3) dopuszcza się użytkowanie części terenu na ogólnodostępny parking,
- 4) dostosowanie kompozycji zieleni urządzonej i ew. sytuowanie urządzeń małej architektury do funkcji terenu,

#### **60 KS-P – teren obsługi komunikacji –plac**

- 1) zagospodarowanie terenu na funkcje przestrzeni publicznej; dopuszcza się funkcję targowe,
- 2) teren położony w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej, obowiązują warunki określone w § 9,
- 3) zagospodarowanie terenu na plac publiczny (rynek), przez utwardzenie podłoża, wyposażenie w obiekty i urządzenia małej architektury (m.in. oświetlenie, zieleń ozdobna), wydzielenie ciągów komunikacyjnych i ew. miejsc dla targowiska koszyczkowego,

- 4) dopuszcza się użytkowanie części terenu na ogólnodostępny parking,
- 5) dostosowanie kompozycji zieleni do funkcji terenu,

#### **61 UP – teren zabudowy usług publicznych**

- 1) adaptacja zabudowy ośrodka zdrowia wraz z zapleczem mieszkaniowym,
- 2) dopuszcza się rozbudowę uzupełnienie zabudowy na działce, rozszerzenie programu usług w zakresie profilaktyki i rehabilitacji oraz innych związanych z ochroną zdrowia, z zachowaniem przepisów szczególnych oraz warunków pkt.4,
- 3) teren położony w strefie planistycznej ochrony konserwatorskiej, obowiązują warunki określone w § 9, przestrzeń d. Rynku,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna -20% powierzchni działki,
- 6) nieprzekraczalne linii zabudowy od krawędzi jezdni ulic ozn. 12 KD– 8 m, ozn. 55 KDW – 8 m,

#### **62 U – teren zabudowy usługowej komercyjnej**

- 1) adaptacja zabudowy wraz z usługami (sklepy, bar gastronomiczny), możliwość rozbudowy, z zachowaniem warunków niniejszego planu,
- 2) zagospodarowanie terenu na funkcje handlu i gastronomii; dopuszcza się rozszerzenie programu usług w zakresie miejsc hotelowych,
- 3) teren położony w strefie planistycznej ochrony konserwatorskiej, obowiązują warunki określone w § 9, przestrzeń d. Rynku,
- 4) zakaz podziałów na działki, zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy może wzrosnąć o 20% w stosunku do stanu istniejącego,
- 6) gabaryty zabudowy:
  - a. do dwóch kondygnacji, z warunkiem, że druga jest w poddaszu użytkowym,
  - b. dach o symetrycznym nachyleniu połąci min. 30°,
- 7) nieprzekraczalne linii zabudowy od krawędzi jezdni ulic ozn. 55 KDW i 51 KDW – 6 m,

#### **63 RM; 63 a RM,ZZ; 63bRM,ZZ – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz w obszarach zagrożonych powodzią**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, możliwość rozbudowy budynków, wymiany i uzupełniania budynków, z zachowaniem przepisów szczególnych oraz warunku określonego w pkt.4,
- 2) na terenie położonych w strefie planistycznej ochrony konserwatorskiej, obowiązują warunki określone w § 9,
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zabudowę jednorodzinną i usługi oraz usługi w nowych obiektach (jako wbudowane lub obiekty wolnostojące), z zachowaniem nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki,
- 6) obowiązujące linie zabudowy od krawędzi jezdni ulicy ozn. 10 KD, 11 KD, 12 KD, 13 KD i 14 KD wyznaczona przez istniejącą zabudowę –10 m,

- 7) na orientacyjnie wyznaczonych terenach 63a RM,ZZ oraz 63 b RM,ZZ – zagrożonych powodzią obowiązują warunki zagospodarowania określone w § 10 ust.2 pkt.4,
- 8) nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony dróg,
- 9) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy, stosownie do przeznaczenia działki,

**64 R , 64 a R, ZZ– tereny rolnicze, tereny rolnicze zagrożone powodzią**

- 1) tereny użytkowane rolniczo,
- 2) dopuszcza się zmianę użytkowania terenu 64 R na sady, zadrzewienia,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- 4) na obszarze zagrożonym powodzią obowiązują warunki zagospodarowania określone w § 10 ust.2 pkt.4,

**65 RZ, ZZ– tereny rolnicze, zagrożone powodzią**

- 1) tereny użytków zielonych (łąk i pastwisk),
- 2) obowiązują warunki użytkowania i zagospodarowania terenu, określone w § 10 ust.2 pkt.4,

**66 UP, ZZ – teren zabudowy usług publicznych, zagrożony powodzią**

- 1) adaptacja zabudowy strażnicy OSP wraz z zapleczem technicznym,
- 2) dopuszcza się użytkowanie części obiektu na funkcje kultury i rozrywki,
- 3) możliwość rozbudowy budynku oraz uzupełnienia zabudowy w uzgodnieniu z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu
- 5) obowiązująca linia zabudowy od krawędzi jezdni od krawędzi jezdni drogi ozn. 1 KD wyznaczona istniejącą zabudową (zgodnie z rysunkiem planu),
- 6) obowiązują warunki użytkowania i zagospodarowania określone w § 10 ust.2 pkt.4 dla obszarów zagrożonych powodzią,

**67U, ZZ – teren zabudowy usług komercyjnych, zagrożony powodzią**

- 1) zagospodarowanie terenu na funkcje turystyki i gastronomii, jako zaplecze usługowe zbiornika rekreacyjnego,
- 2) lokalizacja zabudowy zgodnie z funkcją podstawową, dopuszcza się obiekt typu zajazd, karczma itp.,
- 3) użytkowanie części działki na terenowe urządzenia obsługi turystyki (miejsca parkingowe, miejsca rekreacji, urządzenia małej architektury),
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki,
- 6) obowiązują ponadto warunki użytkowania i zagospodarowania określone w § 10 ust.2 pkt.4,
- 7) gabaryty zabudowy:
  - a. do dwóch kondygnacji, z warunkiem, że druga jest w poddaszu użytkowym,
  - b. dach symetryczny o nachyleniu połaci min. 30°,
- 8) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, od krawędzi jezdni ulicy ozn. 1 KD – 15m,

**68 WS,U,ZZ – teren wód powierzchniowych i usług komercyjnych zagrożony powodzią**

- 1) zagospodarowanie terenu na zbiornik wodny o funkcji rekreacyjnej i terenowe urządzenia obsługi turystyki,
- 2) możliwość rozbudowy stawów i budowy zbiornika z zachowaniem procedur i przepisów szczególnych,
- 3) ukształtowanie grobli i brzegów zbiornika w sposób naturalny (zadarnienie roślinnością krzewiastą),
- 4) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych plaże, pomosty, zadaszenia turystyczne, itp),
- 5) obowiązują ustalenia planu określone w § 10 ust.2 pkt. 4 dla obszarów zagrożonych powodzią,

**69 WS,ZZ– tereny wód powierzchniowych**

- 1) zagospodarowanie terenu na funkcje retencyjne,
- 2) adaptacja w dnie doliny rzeki istniejących rozlewisk,
- 3) ukształtowanie grobli i brzegów w sposób naturalny,
- 4) obowiązują ustalenia planu w szczególności dotyczące obszarów zagrożonych powodzią, określone w § 10 ust.2 pkt.4 ,

**70 WS,ZZ– tereny wód powierzchniowych**

- 1) zagospodarowanie terenu na funkcje stawu rybnego,
- 2) adaptacja istniejącego stawu z możliwością jego powiększenia z zachowaniem procedur i przepisów szczególnych,,
- 3) ukształtowanie grobli i brzegów w sposób naturalny,
- 4) obowiązują ustalenia planu w szczególności dotyczące obszarów zagrożonych powodzią, określone w § 10 ust.2 pkt.4 ,

**71 RM,ZZ – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zagrożony powodzią**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, możliwość rozbudowy budynków, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na usługi agroturystyki,
- 3) dopuszcza się użytkowanie części budynków na funkcje uzupełniające: handel detaliczny, mała gastronomia,
- 4) utrzymanie gabarytów wysokościowych zabudowy jak w stanie istniejącym,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni terenu,
- 6) nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony drogi publicznej,
- 7) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu ok.14 m od krawędzi jezdni ulicy ozn. 1 KD,

**71 a MN,ZZ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrożony powodzią**

- 1) lokalizacja budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,
- 2) zakaz podziału działki,
- 3) usytuowanie budynku mieszkalnego w maksymalnym zbliżeniu do granicy północnej, w nieprzekraczalnej odległości od krawędzi jezdni drogi – 40 m,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,

- 5) obowiązują ustalenia ogólnego planu w szczególności dotyczące gabarytów oraz warunków zabudowy i określone w § 10 w ust.2 pkt.4,

### **72 RZ,ZZ – tereny rolnicze, zagrożone powodzią**

- 1) tereny użytków zielonych (łąk i pastwisk),
- 2) możliwość zmiany użytkowania części terenu na zadrzewienia, wody powierzchniowe; dopuszcza się rozbudowę zbiornika,
- 3) dopuszcza się lokalizację pomostów i obiektów małej architektury (rybakówka) dostosowanych do funkcji zbiornika 70 WS,ZZ, obowiązują ustalenia planu w szczególności dotyczące obszarów zagrożonych powodzią, określone w § 10 ust.2 pkt.4 ,

### **73 RU/U – teren obsługi produkcji gospodarstw rolnych**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zlewni mleka, rozbudowa obiektu lub wymiana zabudowy,
- 2) możliwość przekształcenia użytkowania terenu na usługi nieuciążliwe, pod warunkiem nieuciążliwego zagospodarowania w znaczeniu planu,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki,
- 5) gabaryty zabudowy:
  - a. do dwóch kondygnacji, z warunkiem, że druga jest w poddaszu użytkowym,
  - b. dach o symetrycznym nachyleniu połaci min. 30°,
- 6) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, w dostosowaniu do istniejącej zabudowy,

### **74 R, 74aR,ZZ – tereny rolnicze, tereny rolnicze zagrożone powodzią**

- 1) tereny użytkowane rolniczo
- 2) dopuszcza się zmianę użytkowania cz. terenu na sady, użytki zielone (pastwiska) zadrzewienia,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- 4) w odniesieniu do terenu zagrożonego powodzią – ozn. symbolem 74aR,ZZ obowiązują ponadto ustalenia ogólnego planu określone w § 10 ust.2 pkt.4,

### **75 RM,ZZ – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zagrożony powodzią**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, możliwość przebudowy budynków, z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na usługi turystyki (gastronomia, handel, miejsca noclegowe),
- 3) dopuszcza się funkcje agroturystyczne,
- 4) utrzymanie gabarytów zabudowy jak w stanie istniejącym,
- 5) w odniesieniu do terenu zagrożonego powodzią obowiązują ponadto ustalenia ogólnego planu określone w § 10 ust.2 pkt.4 ,

### **76 WS,ZZ – tereny wód powierzchniowych w obszarze zagrożonym powodzią**

- 1) teren wód płynących,
- 2) adaptacja cieków naturalnych i sztucznych w dnie doliny,
- 3) obowiązują ustalenia ogólnego planu w szczególności dotyczące obszarów zagrożonych powodzią, określone w § 10 ust.2 pkt.4 ,

**77 WS,ZZ– tereny wód powierzchniowych, zagrożony powodzią**

- 1) zagospodarowanie terenu na zbiornik o funkcji ekologicznej lub rekreacyjnej,
- 2) adaptacja istniejącego stawu,
- 3) dopuszcza się realizację pomostów,
- 4) obowiązują ustalenia planu w szczególności dotyczące obszarów zagrożonych powodzią, określone w § 10 ust.2 pkt.4 ,

**78 ZP,ZZ– tereny zieleni publicznej, zagrożone powodzią**

- 1) zagospodarowanie terenu na funkcje rekreacyjne,
- 2) ochrona istniejących zadrzewień,
- 3) przekształcanie użytkowania na zieleni parkową, wydzielenie ciągów spacerowych, miejsc wypoczynku,
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
- 5) dopuszcza się obiekty i urządzenia małej architektury związane z funkcją rekreacyjną,
- 6) obowiązują ustalenia ogólne planu w szczególności dotyczące obszarów zagrożonych powodzią, określone w § 10 ust.2 pkt.4,

**79 RM,ZZ - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zagrożony powodzią**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na usługi małej gastronomii i handel,
- 3) utrzymanie gabarytów zabudowy jak w stanie istniejącym,
- 4) obowiązują ustalenia ogólne planu dotyczące obszarów zagrożonych powodzią, określone w § 10 ust.2 pkt.4 ,

**80 US, 80a US,ZZ– tereny sportu i rekreacji, teren zagrożony powodzią**

- 1) tereny użytków zielonych do zagospodarowania na tereny imprez masowych sportowych,
- 2) dostosowanie podłoża terenu do sposobu użytkowania związanego z koncentracją ludności (dobór trwałych i odpornych gatunków muraw), na terenie usytuowanym w strefie pośredniej ochrony ujęcia wody, zagospodarowanie 60% powierzchni terenu na zielenią,
- 3) wydzielenie pieszych ciągów komunikacyjnych i na urządzenia służące funkcji podstawowej,
- 4) wyposażenie terenu 80US w części przyległej do ulicy ozn. 62 KDW w urządzenia sanitarne i zaplecze techniczne, dopuszcza się pawilonową zabudowę parterową,
- 5) możliwość czasowego użytkowania terenu na biwaki i zbliżone funkcje,
- 6) w odniesieniu do terenu 80aUS,ZZ obowiązują ustalenia ogólne planu w szczególności dotyczące obszarów zagrożonych powodzią, określone w § 10 ust.2 pkt.4 ,
- 7) w strefie ochrony sanitarnej ujęcia wody obowiązują warunki zagospodarowania określone w decyzji o jej ustanowieniu,

### **83 ZL; 81 ZL,ZZ – teren zieleni leśnej, zagrożony powodzią**

- 1) ochrona drzewostanu w zakresie określonym w planie,
- 2) zakaz zmiany sposobu użytkowania i lokalizacji zabudowy,
- 3) obowiązują w szczególności ustalenia ogólnego planu dotyczące obszarów 81ZL,ZZ, zagrożonych powodzią, określone w § 10 ust.2 pkt.4 ,

### **82 RZ,ZZ – teren rolniczy, zagrożony powodzią**

- 1) tereny użytków zielonych
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- 3) obowiązują w szczególności ustalenia ogólnego planu dotyczące obszarów zagrożonych powodzią, określone w § 10 ust.2 pkt.4 ,

### **84 R – teren rolniczy**

- 1) tereny użytkowane rolniczo,
- 2) dopuszcza się zmianę użytkowania cz. terenu na sady, użytki zielone (pastwiska) zadrzewienia, z uwzględnieniem uwarunkowań określonych w decyzji ustanawiającej strefę ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,

### **85 W – teren infrastruktury technicznej wodociągowej**

- 1) adaptacja ujęcia wody dla wodociągu „Serokomla”, obejmującego: stację uzdatniania wody, studnie głębinowe i inne obiekty technologiczne stacji, oraz zbiorniki wyrównawcze i pozostałe,
- 2) możliwość remontów i rozbudowy urządzeń i obiektów,
- 3) na terenie strefy ochrony pośredniej ujęcia, obowiązują warunki określone w decyzji o jej ustanowieniu.
- 4) ochrona istniejącej zieleni,
- 5) zakaz podziału terenu i lokalizacji zabudowy kubaturowej o funkcjach nie związanych z ujęciem wody,

### **86 UP – teren zabudowy usług publicznych**

- 1) zagospodarowanie terenu na funkcje usług: administracji, łączności, bezpieczeństwa i porządku, kultury,
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy z zapleczem technicznym i parkingowym, możliwość rozbudowy w zakresie dopuszczonym przepisami szczególnymi oraz ustaleniami pkt.6,
- 3) dopuszcza się zmianę użytkowania części budynku na inne funkcje usług, związane z administracją publiczną,
- 4) docelowo przekształcenie zabudowy mieszkaniowej na usługi publiczne (kultury), dopuszcza się funkcje komercyjne,
- 5) utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy,
- 6) maksymalny udział zabudowy w powierzchni działki - 50% powierzchni działki,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone istniejącą zabudową (zgodnie z rysunkiem planu),

### **87 UP – teren zabudowy usług publicznych**

- 1) zagospodarowanie terenu na funkcje towarzyszące zespołowi sakralnemu,
- 2) adaptacja nowej plebanii wraz z zabudową gospodarczą,
- 3) dopuszcza się zmianę użytkowania części zabudowy na funkcje usług związane z programem parafii,
- 4) zachowanie istniejącego udziału zabudowy w powierzchni działki,
- 5) obowiązują ustalenia dotyczące planistycznej ochrony konserwatorskiej określone w §9 ,
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni ulicy 4 KD – 25 m, ulicy 62 KDW – 6 m,

### **88 UP– teren zabudowy usług sakralnych**

- 1) zespół kościelny w Serokomli, objęty pośrednią ochroną konserwatorską - obowiązują warunki określone § 9,
- 2) adaptacja kościoła parafialnego pw. Św. Stanisława Bpa wraz z obiektami objętymi ochroną konserwatorską,
- 3) dopuszcza się adaptację obiektu starej plebanii na funkcje usług publicznych: kultury (np. muzealne), edukacje lub opiekę społeczną,
- 4) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu oraz zachowanie istniejącego udziału zabudowy w powierzchni działki,
- 5) ochrona zieleni wysokiej,

### **89 MN, U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych**

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy wzdłuż ulicy Warszawskiej; dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków oraz uzupełnianie zabudowy, z zachowaniem przepisów szczególnych oraz warunków pkt.3,
- 2) przekształcania zabudowy mieszkaniowej w zasięgu uciążliwości ulicy Warszawskiej na usługi, z zachowaniem warunków niniejszego planu w zakresie m.in. nieuciążliwego zagospodarowania; dopuszcza się usługi wbudowane i w obiektach wolnostojących,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki,
- 5) utrzymanie istniejącej linii zabudowy,
- 6) obowiązują ustalenia ogólnego planu dotyczące gabarytów i warunków zabudowy, stosownie do przeznaczenia działki,

### **90 KS, U– teren obsługi komunikacji i zabudowy usługowej**

- 1) zagospodarowanie terenu na przystanek - plac postojowy,
- 2) dopuszcza się usługi uzupełniające funkcję podstawową,
- 3) wyposażenie w urządzenia małej architektury.



## PRZEPISY KOŃCOWE

### § 13

- 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 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jako uszczegółowienie i uzupełnienie systemu obsługi określonego w planie, 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,
- 4) Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, usługowych, magazynowych na terenach przeznaczonych w planie na funkcje mieszkaniowe, usługi, produkcje, składowanie i magazynowanie, na terenach istniejących baz, przemysłu, obsługi rolnictwa, z wyjątkiem przypadków wykluczonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych,
- 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.

### § 14

#### Oплата planistyczna

Ustala się stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu, w wysokości:

1. „Zerową” (0 %) wzrostu wartości dla terenów przeznaczonych na:
  - 1) zabudowę usług publicznych i przestrzenie publiczne określone w planie,
  - 2) obiekty infrastruktury technicznej i układ drogowy (drogi publiczne i wewnętrzne, parkingi, tereny infrastruktury wodociągowej, urządzeń energetyki),
  - 3) zagospodarowanie o charakterze ekologicznym, w szczególności tereny zadrzewień, zieleni urządzonej, tereny wód, tereny łąk zagrożone powodzią,
  - 4) zabudowę usług komercyjnych turystyki, agroturystyki, rekreacyjno-sportowych,
  - 5) zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych,
  - 6) tereny rolnicze,
  - 7) zabudowę usług komercyjnych bytowych określonych w planie,

2. 20% wzrostu wartości - dla terenów przeznaczonych na:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług (za wyjątkiem zbycia na rzecz zstępnych, gdzie ustala się opłatę na poziomie 0 %),
- 2) zabudowę usługowo-mieszkaniową,
- 3) zabudowę usług komercyjnych, z wyjątkiem działalności i usług wymienionych w ust. 1 w pkt. 7,

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 16

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**

Janusz Kozarski

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXIII/110/05  
Rady Gminy Serokomla  
z dnia 29 kwietnia 2005 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Serokomla\***

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Serokomla		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

\* Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Serokomla, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 10-31 stycznia 2005 r. nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3  
Do uchwały Nr XXIII/110/05  
Rady Gminy Serokomla  
z dnia 29 kwietnia 2005 r.

Sposób realizacji inwestycji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Osrodka Gminnego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz sposób ich finansowania

Lp	Zakres realizacji inwestycji	Okres realizacji inwestycji	Ulica oznaczenie symb. w planie	Sieć wodociągowa projekt. (m)	Sieć kanalizacyjna projekt. (m)	Sposób finansowania inwestycji	Uwagi
I	2	3	4	5	6	7	8
I.	Przebudowa i rozbudowa ulicy Zagumiennej	2005	17KD-21 KD	-	-	ZPORR Środki własne gminy	
II	1. Budowa oczyszczalni ścieków 2. Budowa sieci kanalizacyjnej w cz. położonej na północ od ul. Warszawskiej	2006-2007	-	- Σ 1290 m*		ZPORR Środki własne	* wykazana długość nie obejmuje odcinka realizowanego na obszarze gminy, poza ośrodkiem gminnym objętym niniejszym planem a oczyszczalnią ścieków
III	1. Budowa drogi gminnej na odcinku od ul. Zagumiennej na wschód oraz przedłużenia ul. Ogrodowej i Projektowanej 2. Budowa sieci wodociągowej powiązana z realizacją zadania I.	2008-2009	22 KD 23 KD 24 KD 59 KDW 60 KDW 61 KDW 44 KDW 45 KDW			ZPORR Środki własne	

1	2	3	4	5	6	7	8
cd III	3. Budowa sieci kanalizacyjnej w istniejącym i zrealizowanym w etapie I i III układzie ulicznym w południowej cz. ośrodka gminnego, powiązana z przebudową i remontami ulic istniejących				Σ 3730 m	ROP Środki własne	Budowa sieci kanalizacyjnej w ul. Rybnej, Rynek, Lubelskiej, Kościelnej, Nadstawnej, Gotębnej, Smug, Ogrodowej, Wąskie Ścianki, w drodze powiatowej Serokomla-Chartejów oraz proj. 17KD-21KD, 22KD-24KD, 44KD, 45KD, 59 KD, 61KD
IV	1. Budowa odcinków dróg gminnych w południowo-wschodnim zespole zabudowy mieszkaniowo-usługowej  2. Budowa sieci wodociągowej w powiązaniu z budową ulic wym. w pkt. 1  3. Budowa sieci kanalizacyjnej w realizowanym ww. układzie ulicznym	2010-2013	25 KD 26 KD 27 KD  35 KD 36 KD	Σ 1030 m	Σ 950 m		

1	2	3	4	5	6	7	8
V	1. Budowa ulic/ dróg wewnętrznych w południowo-wschodnim zespole usługowo-mieszaniowym	Po 2013 r.	29 KDW 30 KDW 31 KDW 32 KDW 33 KDW 34 KDW	Σ 1065 m	Σ 830 m	ROP Środki własne	
	2. Budowa sieci wodociągowej w powiązaniu z budową ulic wym. w pkt. 1 oraz w drodze 18 KD		37 KDW				
	3. Budowa sieci kanalizacyjnej w powiązaniu z budową ulic wymien. w pkt. 1						

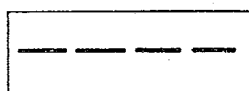
\*\* Określone w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały sposoby realizacji infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, mogą ulec zmianom w przypadkach, gdy realizacja ustalonych etapów uzbrojenia stanie się ekonomicznie nieuzasadniona (brak zamierzeń inwestycyjnych)

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
OŚRODKA  
GMINNEGO SEROKOMLA**

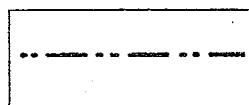
**RYSUNEK PLANU SKALA 1: 2 000**

**ZAŁĄCZNIK NR 1**

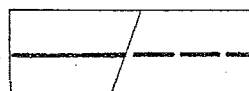
**DO UCHWAŁY NR XXIII/110/2005  
RADY GMINY SEROKOMLA  
Z DNIA 29 KWIETNIA 2005 r.**



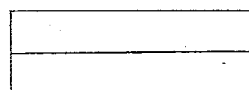
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU



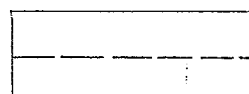
GRANICE ADMINISTRACYJNE MIEJSCOWOŚCI (OBREBÓW GEODEZYJNYCH)



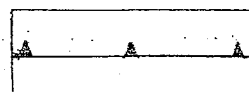
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA ŚCIŚLE OKREŚLONE / ORIENTACYJNE



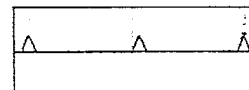
LINIE WEWNĘTRZNEGO PODZIAŁU - OKREŚLONE



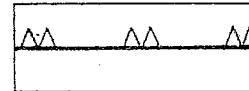
ORIENTACYJNE LINIE PROJEKTOWANEGO WEWNĘTRZNEGO PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE



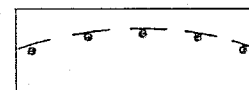
LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA



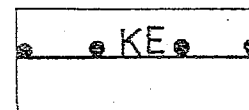
LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA



GRANICA ORIENTACYJNA TERENÓW ZAGROŻONYCH POWODZIĄ

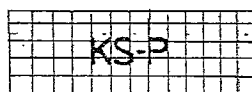


STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ ZEWNĘTRZNEJ UJĘCIA WODY

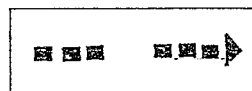


STREFA PLANISTYCZNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

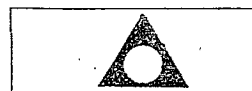
● ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ - RYNEK



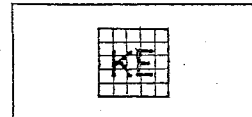
OŚ WIDOKOWA



DOMINANTA ARCHITEKTONICZNA



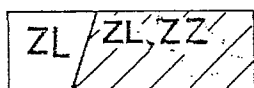
AKCENT ARCHITEKTONICZNY



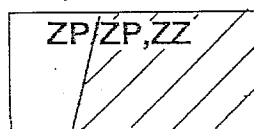
OBIEKT OBJĘTY PLANISTYCZNĄ OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ (ADAPTOWANY BEZ ZMIANY OBRYSU ZEWNĘTRZNEGO)



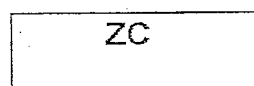
• TERENY ZIELENI I WÓD



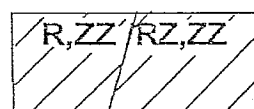
LASY I ZADRZEWIENIA/LASY I ZADRZEDWIENIA  
W OBSZARACH ZAGROŻONYCH POWODZIĄ



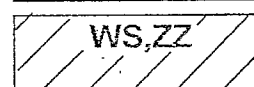
TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ – SKWERY, ZIELEŃCE/  
ZIELENI PUBLICZNEJ W OBSZARACH ZAGROŻONYCH  
POWODZIĄ



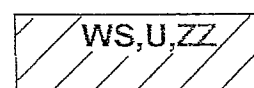
CMENTARZ



TERENY ROLNICZE – UPRAW POLOWYCH/ ŁĄK I PASTWISK  
- ZAGROŻONE POWODZIĄ

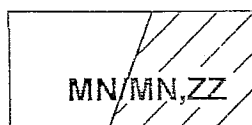


TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH  
W OBSZARACH ZAGROŻONYCH POWODZIĄ

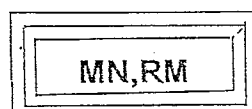


ZBIORNIKI RETENCYJNE O FUNKCJI REKREACYJNEJ  
W OBSZARACH ZAGROŻONYCH POWODZIĄ

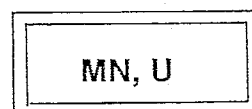
• TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I MIESZANEJ



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ/  
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  
ZAGROŻONE POWODZIĄ

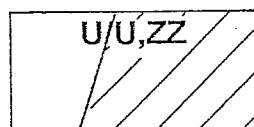


TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  
I ZAGRODOWEJ

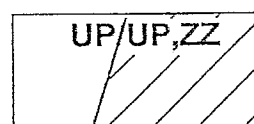


TERENY ZABUDOWY MIESZKALNO-USŁUGOWEJ

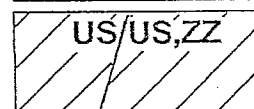
• TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



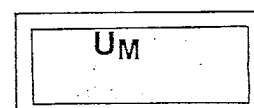
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ KOMERCYJNEJ/  
ZABUDOWY USŁUGOWEJ KOMERCYJNEJ W OBSZARACH  
ZAGROŻONYCH POWODZIĄ



TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH/ ZABUDOWY  
USŁUG PUBLICZNYCH W OBSZARACH ZAGROŻONYCH  
POWODZIĄ

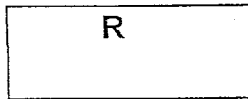


TERENY SPORTU I REKREACJI/ TERENY SPORTU  
I REKREACJI ZAGROŻONE POWODZIĄ

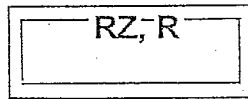


TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO -MIESZKANIOWEJ

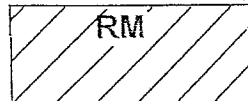
• **TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO**



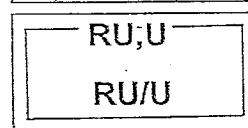
TERENY ROLNICZE



TERENY ŁĄK I PASTWISK I UPRAW POLOWYCH

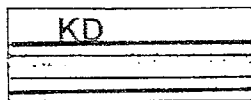


TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH I OGRODNICZYCH

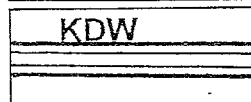


TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, OGRODNICZYCH/ PRZEKSZTAŁCONE NA USŁUGI KOMERCYJNE

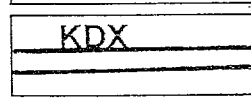
• **TERENY KOMUNIKACJI**



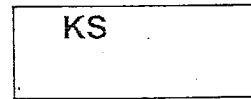
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH



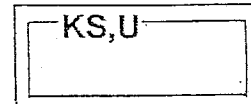
TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH



TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

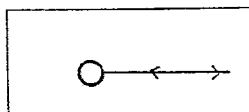


PARKINGI

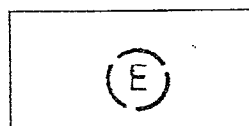


PARKING Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI USŁUG KOMERCYJNYCH

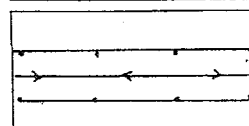
• **TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**



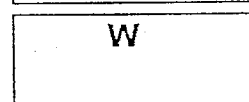
TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ - ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE



TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ - PROJEKTOWANE WNĘTRZOWE STACJE TRANSFORMATOROWE



TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ - NAWIETRZNE LINIE ENERGETYCZNE SN - ISTNIEJĄCE Z ORIENTACYJNĄ STREFĄ OCHRONNĄ



TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGOWEJ