UCHWAŁA NR IX/52/19
RADY GMINY ALEKSANDRÓW
z dnia 30 października 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXV/139/18 r. Rady Gminy Aleksandrów z dnia 15 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów uchwalonego uchwałą Nr XI/46/03 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 11 grudnia 2003 r. dla terenów działek nr jak w treści uchwały w miejscowościach Aleksandrów I, Aleksandrów II, Aleksandrów III, Aleksandrów IV, Margole – Rada Gminy Aleksandrów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1.

1. Rada Gminy stwierdza, że przedstawione zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały sporządzone zgodnie ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Aleksandrów", przyjętym uchwałą Nr XXIII/123/17 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 20 grudnia 2017 r. - ustalającym na terenach objętych opracowaniem tereny zabudowy zagrodowej (z dopuszczeniem funkcji usług) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, tereny usług sportu i innych, tereny komunikacji – droga gminna dojazdowa obsługująca przyległe wyznaczone tereny do zainwestowania oraz dojazdy do pól (plan drogi do opracowania w II etapie).
2. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Aleksandrów dla terenów działek nr jak w treści uchwały zwane dalej „planem".

§ 2.

1. Plan wyrażony jest w postaci:
   1) ustaleń będących treścią niniejszej uchwały;
   2) rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym jego integralną część jako załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – przedstawiony na szesnastu załącznikach ponumerowanych od 1.1. do 1.16. – stosownie do uchwały Nr XXV/139/18 r. Rady Gminy Aleksandrów z dnia 15 maja 2018 r.:
      zał. nr 1.1. - dla części terenu działki nr 475 w m. Aleksandrów I;
      zał. nr 1.2. - dla części terenu działek nr 248/10, 248/11 w m. Aleksandrów I;
      zał. nr 1.3. - dla części terenu działki nr 599/4 w m. Aleksandrów I;
      zał. nr 1.4. - dla części terenu działek nr 1396, 1397 w m. Aleksandrów II;
      zał. nr 1.5. - dla części terenu działek nr 1191,1192 w m. Aleksandrów III;
      zał. nr 1.6. - dla części terenu działek nr 1212/1, 1212/2 w m. Aleksandrów III;
      zał. nr 1.7. - dla części terenu działek nr 642/1, 641/1, 640/1, 639/1, 638/3 w m. Aleksandrów IV;
      zał. nr 1.8. - dla części terenu działek nr 759/4, 759/3 w m. Aleksandrów IV;
      zał. nr 1.9. - dla części terenu działki nr 474/3 w m. Aleksandrów IV;
      zał. nr 1.10. - dla części terenu działek nr 859/2, 859/3, 861, 860/1, 862/3, 863/2 w m. Aleksandrów IV;
      zał. nr 1.11. - dla części terenu działki nr 1306/1 w m. Aleksandrów IV,
      zał. nr 1.12. - dla części terenu działki nr 1322/1 w m. Aleksandrów IV;
      zał. nr 1.13. - dla części terenu działek nr 1243/2, 1243/3, 1243/4 w m. Aleksandrów IV;
      zał. nr 1.14. - dla części terenu działki nr 1228 w m. Aleksandrów IV;
      zał. nr 1.15. - dla części terenu działki nr 1221/1 w m. Aleksandrów IV;
      zał. nr 1.16. - dla części terenu działki nr 1089 w m. Margole;

3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Aleksandrów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcia Rady Gminy Aleksandrów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Granice planu jak w § 1 pkt 1. określono w załączniku graficznym do uchwały Nr XXV/139/18 r. Rady Gminy Aleksandrów z dnia 15 maja 2018 r.- obejmują one obszary wymienione w § 1 ust. 2 pkt 2.

§ 3.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:
   1) stworzenie warunków do prowadzenia planowej polityki inwestycyjnej na obszarach Gminy Aleksandrów mającej doprowadzić do realizacji nowej struktury terenów osiedleńczych z dopuszczeniem usług o charakterze wspomagania gospodarki rolnej oraz podnoszących standard życia mieszkańców, z niezbędną infrastrukturą techniczną, obsługą komunikacyjną – z wykluczeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy jednoczesnej ochronie wartości kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych;
   2) dostosowanie zagospodarowania przestrzennego do walorów i odporności środowiska, zapewnienie ładu przestrzennego i estetyki obszaru przy uwzględnieniu wartości krajobrazu ruralistycznego;
   3) umożliwienie działalności inwestycyjnej przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów, wynikających z przeznaczenia terenów otaczających i zasad ich zagospodarowania.
2. W zakres ustaleń planu wchodzą:
   1) ustalenia ogólne określające przeznaczenie, zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego odnoszące się do obszaru objętego planem – zawarte są w Rozdziale 2 niniejszej uchwały;
   2) ustalenia szczegółowe określające zasady i warunki zabudowy oraz zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych terenów – zawarte są w Rozdziale 3 niniejszej uchwały;
   3) ustalenia graficzne, stanowiące przestrzenne rozstrzygnięcia ustaleń, o których mowa w pkt 1 – w formie rysunku planu w skali 1:1000 zawarte są na załączniku graficznym nr 1 w 16 częściach ponumerowanych od 1.1. do 1.16.
3. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują łącznie ustalenia: ogólne, szczegółowe oraz graficzne na odpowiednim załączniku rysunku planu.

§ 4.

Plan określa:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (w tym: linie zabudowy, wskaźniki minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty zabudowy, minimalną ilość miejsc do parkowania (w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) i sposób ich realizacji;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (w tym: terenów górniczych,

obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa);

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późn. zm.

§ 5.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście do terenów objętych granicami opracowania planu.
2. Ustaleniami planu są oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku :
   1) granice obszarów objętych uchwałą (granice planu);
   2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub sposobach zagospodarowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście, przy użyciu oznaczeń stosowanych na rysunku planu;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) numer i symbol funkcji terenu.
3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 6.

W planie stosuje się definicje pojęć, określone w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w rozumieniu przyjętym w ustawie.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:
   1) **planie** – należy przez to rozumieć zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Aleksandrów dla terenów działek jak w § 2 ust.1 pkt 2;
   2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Aleksandrów, w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów Gminy Aleksandrów dla terenów działek jak w § 2 ust.1 pkt 2;
   3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, za wyjątkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych sposobach zagospodarowania;
   5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcję użytkową terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi;
   6) **terenie –** należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym w planie przeznaczeniu, oznaczonym odpowiednimi symbolami użytkowania;
   7) **funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie, określające sposób użytkowania terenu;
   8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, poza którymi plan zakazuje sytuowania zabudowy; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
   9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

wyliczony jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki. Intensywność zabudowy wyraża się wskaźnikiem stanowiącym ułamek dziesiętny;

10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
11) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynki oraz inne obiekty trwale związane z gruntem, posiadające zadaszenie lub zadaszenie i ściany.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 7.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1. Plan ustala przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
2. Na obszarze objętym planem wyróżnia się:
   1) **RM** teren zabudowy zagrodowej, z dopuszczoną lokalizacją funkcji usług związanych z prowadzoną działalnością rolniczą.
   2) **R** tereny rolnicze;
   3) **US, U** tereny usług sportu z dopuszczeniem usług innych;
3. Rozmieszczenie tych funkcji oznaczono na rysunkach planu symbolami literowymi j. w.
4. Dla terenów, o których mowa w § 7 ust. 2 ustala się zasady zagospodarowania, które określają przepisy zawarte w paragrafach Rozdziału 3.

§ 8.

1. Dla terenów, o których mowa w § 7 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
2. Tereny, o których mowa w § 7 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach uchwały.
3. Dla terenów, o których mowa w § 7 ustala się zasady zagospodarowania, określone w przepisach dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi – zawarte w Rozdziale 3.

§ 9.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Inwestowanie dopuszczone jest jedynie jako zgodne z określonym w planie przeznaczeniem terenu oraz szczegółowymi zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu, realizowane na podstawie obowiązujących przepisów prawnych.
2. W zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa jest w ust.1 ustala się:
   1) zasady obsługi komunikacyjnej wyznaczonych terenów;
   2) dopuszczony zakres zmian inwestycyjnych (przebudowy, rozbudowy) istniejących sieci infrastruktury technicznej;
   3) dopuszczenie nowej zabudowy na części terenów wyznaczonych w planie – poprzez ograniczenie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 10.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Tereny opracowania planu stanowią fragmenty wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów obszarów osiedleńczych. Są to pojedyncze działki, „rozrzucone” na obszarze całej gminy – przeważnie zabudowy zagrodowej (RM). Z tego powodu nie jest możliwe w tej edycji planu uszczegółowienie delimitacji systemów poszczególnych form ochrony obszarów przyrodniczych. Opracowanie wykorzystuje i uwzględnia systemowe ustalenia obowiązujących dokumentów planistycznych – MPZP uchwalonego uchwałą Nr XI/46/03 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 11 grudnia 2003 r. z późniejszymi zmianami oraz

„Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Aleksandrów", przyjętym uchwałą Nr XXIII/123/17 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 20 grudnia 2017 r.

2. Tereny opracowania planu położone są na projektowanym Biłgorajskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Do czasu wprowadzenia ochrony prawnej, wprowadza się zasady zagospodarowania polegające na:
   1) szczególnej dbałości o estetykę krajobrazu, w tym ochronę krajobrazu naturalnych ekosystemów;
   2) szczególnej dbałości o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo – krajobrazowymi;
   3) zachowaniu przestrzennej zwartości oraz przestrzennych powiązań pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej;
   4) zakazie lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających opracowania oceny oddziaływania na środowisko.
3. Tereny opracowania planu znajdują się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 428 Dolina Kopalna Biłgoraj – Lubaczów w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych (PLGW2200127). Wody podziemne w obrębie GZWP nr 428 podlegają ochronie na zasadach ustalonych w „Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP nr 428". Stan ilościowy i chemiczny tego zbiornika oceniany jest jako dobry. Projektowane zainwestowanie o charakterze ruralistycznym (przy spełnieniu ustalonych zasad zagospodarowania terenów) nie może negatywnie wpływać na utrzymanie tego stanu.
4. Tereny opracowania znajdują się:
   1) na obszarze Natura 2000 Puszcza Solska PLB 060008. Obszar Natura 2000 Puszcza Solska zatwierdzony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. (Dz. U. nr 229 poz. 2313 z późniejszymi zmianami). Zakwalifikowany jako ostoja ptasia o randze E74 ze względu na występowanie na jej obszarze 30 gatunków ptaków z załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG. 14 gatunków ptaków znajduje się w Polskiej Czerwonej Księdze.
      Obowiązujące zadania ochronne zawarte są w Obwieszczeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 11 marca 2014 r., znak WST IV6320.1.1.2014.MS;
   2) na obszarze Natura 2000 Uroczyska Puszczy Solskiej PLH 060034 specjalny obszar ochrony siedlisk obejmujący pięć enklaw na terenie Puszczy Solskiej. W obszarze występuje 17 typów siedlisk z załącznika I dyrektywy siedliskowej - obszar wsi Aleksandrów IV.
      Decyzja Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmująca na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2008) 8039)(2009/93/WE);
   3) na obszarze Parku Krajobrazowego Puszczy Solskiej i jego otuliny zakazane są działania mogące negatywnie oddziaływać na gatunki i siedliska chronione na obszarze sieci Natura 2000.
5. Tereny przeznaczone pod nowe zainwestowanie (zabudowa zagrodowa) leżą poza wyznaczonym w Studium UiKZP systemem przyrodniczym gminy.
6. Nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż:
   1) 60% – działki na terenach zabudowy zagrodowej (RM);
   2) 75% - działki na terenach realizacji usług sportu i innych dopuszczonych usług (US,U).
7. Tereny objęte opracowaniem planu położone są poza terenami górniczymi, terenami zagrożonymi powodzią i ruchami osuwiskowymi.
8. Ustala się uzbrojenie terenów w niezbędne sieci infrastruktury technicznej realizowane wyprzedzająco w stosunku do inwestycji budowlanych.
9. Nakazuje się pełne (z wyjątkiem sieci gazowej) uzbrojenie terenu w sieci infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenie w wodę, sieci elektroenergetyczne.
10. Rozprowadzenie sieci gazowej nastąpi po realizacji gazociągu wysokoprężnego doprowadzającego gaz z linii wysokiego ciśnienia Lubaczów – Zamość.

11. Nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
12. Nakazuje się ochronę jednolitych części wód podziemnych i powierzchniowych przed dopływem zanieczyszczeń, szczególnie ropopochodnych z terenów utwardzonych poprzez stosowanie rozwiązań chroniących przed skutkami ekstremalnych zjawisk atmosferycznych a także sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi (podczyszczanie wód opadowych, kanalizacje deszczowe i inne). Dotyczy to planowanej w II etapie publicznej drogi gminnej dojazdowej z funkcją gospodarczą dojazdów do pól.
13. Zakazuje się odprowadzania do gruntu ścieków, które stanowią zagrożenie dla jakości wód podziemnych, w tym także powodujących zanieczyszczenia wód substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego oraz nie spełniających warunków dotyczących dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń, określonych w przepisach odrębnych.
14. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem dróg publicznych i infrastruktury.
15. Nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu w istniejących ciekach wodnych i rowach melioracyjnych oraz przydrożnych – przez urządzenie właściwych przepustów pod wjazdami na działki i pod drogą.
16. Nakazuje się dotrzymanie standardów jakości środowiska w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.
17. Nakazuje się utrzymanie standardu akustycznego na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie poszczególnych funkcji na poziomie stosownym do tych funkcji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
18. Nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw i/lub urządzeń niskoemisyjnych z dopuszczeniem ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii.
19. Nakazuje się składowanie odpadów stałych wyłącznie na urządzonych miejscach do gromadzenia odpadów.
20. Nakazuje się prowadzenia zbiórki odpadów komunalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku.
21. Nakazuje się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni dopuszczając wycinkę wyłącznie w związku z prowadzonymi zabiegami pielęgnacyjno - sanitarnymi, zgodnie z przepisami odrębnym.
22. Nie ustala się zasad ochrony i zagospodarowania krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 15 ust. 2. pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, z późn. zm.) ze względu na trwające opracowanie audytu krajobrazowego (Zarząd Województwa Lubelskiego przystąpił do sporządzenia takiego audytu).
23. Zakazuje się na glebach chronionych (zgodnie z obowiązującą ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych) lokalizacji zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą.
24. Ustala się zasady kształtowania nowej jakości współczesnego krajobrazu kulturowego:
    1) kształtowanie nowej zabudowy z zachowaniem skali i gabarytów zabudowy, stosowaniem materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych oraz ich kolorystykę zgodnie z ustaleniami planu;
    2) wzbogacenie krajobrazowe terenu przez realizację różnych form zieleni wzdłuż pasów dróg i ciągów pieszych a także na terenach zabudowy zagrodowej;
    3) urządzenie nawierzchni ciągów komunikacyjnych (kołowych i pieszych);
    4) zakaz zmian ukształtowania terenu – poza niezbędnymi, związanymi ze zgodną z planem realizacją zabudowy i użytkowania terenu.

§ 11.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W sąsiedztwie obszaru objętego opracowaniem planu (działka nr ew. 248/13 w m. Sigła – zał. nr 1.2.) zlokalizowany jest zabytkowy młyn (z k. XIX w). na rzece Szum. Nie jest przedmiotem ustalenia zasad dotyczących problematyki ochrony dziedzictwa

kulturowego w znaczeniu ochrony zabytków i stref ochrony konserwatorskiej.

2. Ustala się obowiązek ochrony przypadkowych odkryć, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi (np.: monety historyczne, metalowe narzędzia i elementy uzbrojenia, ozdoby pradziejowe wykonane np. z bursztynu, szkła, metali szlachetnych; fragmenty pradziejowych naczyń glinianych; narzędzia krzemienne i kamienne; obiekty ziemne mieszkalne, gospodarcze i osadowe oraz groby).
3. W przypadku odkrycia zabytków wymienionych w ust. 2 – należy zabezpieczyć znalezisko i miejsce jego odkrycia, wstrzymać roboty prowadzone w miejscu odkrycia oraz bezzwłocznie powiadomić o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 12.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych gminnego ośrodka sportów i dopuszczonych usług innych US,U:

1) realizacja elementów oświetlenia przestrzeni publicznych nawiązujących formą do otoczenia, jednorodnego w kształcie i dostosowanego skalą do przestrzeni publicznej, w której jest lokalizowane;
2) realizacja jednorodnych w fakturze nawierzchni, z wyróżnieniem rysunku lub koloru nawierzchni ciągów pieszych i ew. rowerowych;
3) urządzenie zieleni towarzyszącej wzdłuż ciągu komunikacyjnego drogi.

§ 13.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi wprowadza się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wg ustaleń zawartych w rozdziale 3 § 18.
2. Na terenach RM dopuszcza się (w obrębie jednej działki siedliskowej) lokalizację drugiego domu mieszkalnego, pod warunkiem dotrzymania wszystkich ustaleń szczegółowych dla danego terenu – zawartych w rozdziale 3 § 18.
3. Dopuszcza się (w warunkach szczególnych – działka węższa niż 17 m lub porozumienie sąsiedzkie) lokalizację zabudowy (mieszkaniowej i gospodarczej) w granicy z działką sąsiadującą z zachowaniem innych ustaleń zawartych w rozdziale 3 § 18.

§ 14.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie ustalonej na podstawie przepisów odrębnych (w tym: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych).
2. Na glebach chronionych (zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) zakazuje się lokalizacji zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą.

§ 15.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Tereny objęte opracowaniem stanowią pojedyncze działki ewidencyjne lub łączone po kilka (wymienionych w § 2 ust.1 pkt 2) w miejscowościach Aleksandrów I, Aleksandrów II, Aleksandrów III, Aleksandrów IV, Margole.
2. Realizacja inwestycji na obszarach objętych opracowaniem planu nie wymaga przeprowadzenia obligatoryjnego procesu scalenia i podziałów nieruchomości.
3. Scalenia i podziały nieruchomości, niezbędne dla realizacji ustaleń planu (np. działki zbyt wąskie dla realizacji zabudowy) – przeprowadzone będą indywidualnie w ramach umów właścicieli.
4. Dopuszcza się podziały terenów działek – pod warunkiem, że:
   1) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie będzie mniejsza niż:
      - 2000 m2 – dla funkcji zabudowy zagrodowej RM,

- 1600 m2 – dla funkcji usług sportu i innych dopuszczonych,

2) szerokość nowo wydzielonej działki nie będzie mniejsza niż 18,0 m (chyba, że w ustaleniach szczegółowych – rozdział 3 § 18 dopuszczono inną szerokość, uwarunkowaną stanem istniejącym).

§ 16.

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

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - wg ustaleń dla poszczególnych terenów zawartych w rozdziale 3 §18:
   1) zakaz zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą obowiązuje na terenach gleb chronionych (zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych);
   2) zakaz zabudowy obowiązuje na terenach nad skarpą doliny zalewowej rzeki Szum, w strefie ochronnej od cmentarza historycznego, wzdłuż linii brzegowej cieków wodnych oraz w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych.
2. Ustala się zakaz zabudowy na przebiegu istniejącej drogi o funkcji dojazdu do pól, oznaczonej na rysunku planu jako tereny rolnicze.

§ 17.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługa komunikacyjna:
   1) dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowych terenów siedliskowych i rolnych – ustala się wariantowe rozwiązania poprzez:
      a) sieć istniejących gminnych dróg dojazdowych,
      b) sieć istniejących dróg jako dojazdy do terenów rolniczych w tym istniejącą drogą w układzie wschód – zachód pomiędzy istniejącą zabudową MN a planowanym „drugim pasmem zabudowy" RM,
      c) dostępność przez własne lub rodzinne działki położone poza opracowaniem niniejszego planu,
      d) ustanowienie służebności przechodu i przejazdu przez istniejące zainwestowane tereny MN lub inne (wydzielenie części działki);
   2) nakazuje się w granicach wydzielonych działek siedliskowych zapewnienie miejsc garażowych/ parkingowych (mp) na terenie (z dopuszczeniem zlokalizowania w kubaturze budynku mieszkalnego) w ilości nie mniej niż 1 – 1,5 mp / 1 mieszkanie.
      Dla innych funkcji, dopuszczonych ustaleniami planu ustala się (wg Krajowych Przepisów Urbanistycznych) – nie mniej niż:
      - obiekty handlowe 2 – 3 mp na 100 m2 pow. uż.
      - obiekty gastronomiczne 1,2 – 2 mp na 10 miejsc
      - obiekty sportowe 1 – 1,5 mp na 20 użytkowników

      w zależności od programu funkcjonalno-użytkowego realizowanych inwestycji.
      Nie określa się (z wyj. 1.US,U zapis w ustaleniach szczegółowych: § 18 ust.1 pkt 6 lit. e) minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
   3) przy projektowaniu nowych lub modernizacji istniejących ciągów komunikacyjnych, należy zapewnić szerokości i nośności dróg odpowiednią dla celów przeciwpożarowych - zgodnie z obowiązującymi przepisami (rozporządzenie w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych).
2. Infrastruktura techniczna:

   Na obszarze objętym opracowaniem planu istniejące sieci infrastruktury technicznej (wodna, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, telefoniczna) przeznaczone są do zachowania i dalszej eksploatacji z dopuszczeniem ich remontów, modernizacji lub przebudowy i rozbudowy.
   1) zaopatrzenie w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę z systemów wodociągowych zasilanych z istniejących na terenie gminy ujęć wód podziemnych,
b) ustala się budowę sieci rozbiorczej od istniejących wodociągów wg warunków technicznych uzyskanych od administratora sieci,
c) w przypadku braku dostępności działki do sieci wodociągowej, do czasu jej realizacji dopuszcza się wykorzystanie studni przydomowych jako podstawowego źródło zaopatrzenia w wodę dla zabudowy położonej poza zasięgiem istniejących sieci wodociągowych,
d) tereny objęte opracowaniem planu nie są zlokalizowane w strefach pośredniej ochrony sanitarnej gminnych ujęć wód podziemnych;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
a) ustala się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej na terenach przeznaczonych do nowego zainwestowania wg warunków określonych przez administratora sieci zgodnie z koncepcją skanalizowania,
b) do czasu realizacji i możliwości podłączenia do kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków po uprzednim przeprowadzeniu badań hydrogeologicznych,
c) obowiązuje podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji, dotyczy to działek położonych w zasięgu sieci na warunkach określonych przez administratora sieci,
d) obowiązuje wymóg podczyszczania ścieków przed ich odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci na podstawie przepisów odrębnych,
e) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych,
f) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni silnie zanieczyszczonych ujęte w szczelne systemy kanalizacyjne powinny być oczyszczone zgodnie z przepisami szczegółowymi (z zachowaniem standardów ochrony środowiska);

3) zaopatrzenie w ciepło:
a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych,
b) nakazuje się stosowanie paliwa niskoemisyjnego jako źródła zaopatrzenia w ciepło; niezbędna jest racjonalizacja systemów grzewczych w obiektach istniejących i nowo budowanych;

4) zaopatrzenie w gaz:
a) rozprowadzenie sieci gazowej nastąpi po realizacji gazociągu wysokoprężnego doprowadzającego gaz z linii wysokiego ciśnienia Lubaczów – Zamość,
b) do tego czasu w gospodarstwach domowych dopuszcza się użytkowanie gazu butlowego (stosowanego z zachowaniem przepisów bezpieczeństwa);

5) gospodarka odpadami:
a) utrzymanie czystości i porządku na terenie nieruchomości określają obowiązujące zasady dotyczące utrzymania czystości i porządku,
b) ustala się zbieranie powstałych na nieruchomości odpadów komunalnych i ich systematyczne przekazywanie do odbioru lub dostarczanie do punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych i następnie składowanie na wysypisku,
c) obowiązują ustalenia Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami;

6) elektroenergetyka:
a) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z istniejących sieci SN 15kV i 30 kV oraz stacji transf. SN/nN,
b) zasilanie zabudowy ze słupowych stacji transformatorowych 15/04 kV i 30/04kV z możliwością zastosowania również stacji wnętrzowych,
c) dopuszcza się przebudowę, modernizację i remonty istniejących sieci elektroenergetycznych – w zależności od potrzeb,
d) strefa wolna od zabudowy dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych wynosi:

- dla linii napowietrznej SN – pas 12 m (po 6 m od osi linii);
- dla linii napowietrznej nN 0,4 kV – pas 5 m (po 2,5 m od osi linii);
- dla linii kablowej podziemnej SN – pas 2 m (po 1,0 m od osi linii);
- dla linii kablowej podziemnej nN 0,4 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii);

7) telekomunikacja:
   a) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) rozbudowa sieci powinna następować na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;

8) urządzenia melioracyjne:
   dopuszcza się prowadzenie robót: inwestycyjnych, remontowych i konserwacyjnych na melioracyjnych urządzeniach podstawowych oraz szczegółowych znajdujących się na terenie gminy w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania urządzeń.

Prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się w pasach drogowych dróg lub terenach innych.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 18.

1. Dla terenu niezabudowanego istniejących usług sportu – oznaczonego w planie symbolem: **1. US, U** (obejmuje część działki nr ew. 475, obręb: Aleksandrów I – zał. graf. Nr 1.1) ustala się:

   1) przeznaczenie terenu :
      a) funkcja podstawowa – **teren usług sportu - urządzenia terenowe i obiekty kubaturowe,**
      b) dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych innych usług, (np. gastronomii) pod warunkiem utrzymania uciążliwości projektowanych obiektów w granicach władania terenem przez dysponenta obiektu,
      c) dla uzyskania stosownego standardu zagospodarowania terenu nakazuje się realizację niezbędnej infrastruktury komunikacji i uzbrojenia terenu oraz urządzenia zieleni (zgodnie z zapisami zawartymi w § 17);

   2) zasady kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony:
      a) dostępność komunikacyjna – istniejącą drogą gminną dojazdową KD-D/G (dz. nr ew. 3172) łączącą się z drogą wojewódzką nr 853 – KD-G/W.
      Układ komunikacyjny zapewniający dostępność komunikacyjną znajduje się poza granicami opracowania niniejszego planu,
      b) dla realizacji obiektów kubaturowych ustala się teren wyznaczony przez nieprzekraczalne linie zabudowy - określone w pkt 6 i wrysowane na rysunku planu (zał. Nr 1.1.),
      c) dla zachowania ładu przestrzennego ustala się:
         - zasady kształtowania nowej zabudowy – określone poniżej - w pkt. 6 i 7,
         - efekty estetyczne (kolorystykę) obiektów kubaturowych: ich elewacje, pokrycia dachów dopuszcza się jedynie w barwach naturalnych materiałów budowlanych, harmonizujących z kontekstem otaczających terenów leśnych. Zakazuje się trwałego stosowania barw jaskrawych, dopuszcza się takie barwy w czasowych elementach małej architektury i urządzenia terenu,
      d) dopuszcza się budowę elementów małej architektury i urządzenia terenu zapewniających prawidłowe warunki użytkowania terenu i obiektów;

   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
      a) tereny opracowania znajdują się w obszarze Natura 2000 Puszcza Solska PLB 060008,

b) nakazuje się przestrzeganie stosownych zasad i ustaleń ochrony środowiska wynikających z położenia na naturalnych obszarach prawnie chronionych – zawartych w § 10,
c) nakazuje się zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wysokiej,
d) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 75% powierzchni terenu,
e) nakazuje się utrzymanie standardów akustycznych na poziomie jak dla obiektów i urządzeń sportu,
f) dla wzbogacenia krajobrazu zaleca się nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
Ustala się zasady urządzenia przestrzeni publicznych poprzez:
a) urządzenie jednolitych nawierzchni ciągów komunikacyjnych (z wyróżnieniem kołowych i pieszych),
b) realizację oświetlenia przestrzeni publicznych - z formą odpowiednią do otoczenia, jednorodnego w kształcie i w stosownej skali,
c) urządzenia zieleni towarzyszącej wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo – handlowych (np. czasowe kioski gastronomiczne);

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :
Obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 § 11 ust. 2 i 3;

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) wielkości działek dla zabudowy funkcji usług sportu i innych usług dopuszczonych – nie mniej niż 1600 m2,
b) dla lokalizacji obiektów kubaturowych dopuszczonych usług wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
- 7,0 m od krawędzi jezdni istniejącej drogi KD-D/G (dz. nr ew. 3172),
- 4,0 m od istniejącego ogrodzenie terenu boisk sportowych (od strony zachodniej)

wrysowane na rysunku planu (zał. nr 1.1.),
c) nakazuje się utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4,
d) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 75%,
e) w ramach zagospodarowania terenu nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania. Ustala się ilość miejsc parkingowych dla poszczególnych funkcji – wg ustaleń w § 17, ust.1, pkt 2 (obiekty sportowe 1 – 1,5 na 20 użytkowników; obiekty gastronomiczne: 1,2 – 2 na 10 miejsc). Dla samochodów zaopatrzonych w karty parkingowe ustala się min. 1 miejsce na 10 miejsc parkingowych lecz nie mniej niż jedno miejsce dla każdej funkcji;

7) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy:
a) ograniczenie ilości użytkowych kondygnacji nadziemnych budynków:
dla funkcji usług sportu (sale ćwiczeń, zaplecze sanitarno-administracyjne) oraz innych funkcji dopuszczonych - jedna kondygnacja,
b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 9,00 m,
c) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º; dopuszcza się dachy płaskie lub o innym kształcie wynikającym z formy architektonicznej (pod warunkiem dotrzymania innych ustaleń zawartych w niniejszych ustaleniach).

2. Dla terenu częściowo zabudowanego (budynki mieszkalne i gospodarcze) – oznaczonego w planie symbolem:

2. RM (obejmuje działki nr ew. 248/10 i 248/11 (na podstawie nowego podziału terenu przez właściciela aktualny nr ew. działek 248/10 i 248/13) obręb: Aleksandrów I - zał. graf. Nr 1.2.) ustala się:

1) przeznaczenie terenu :

a) funkcja podstawowa – **teren zabudowy zagrodowej RM,**
b) dla uzyskania stosownego standardu zagospodarowania i użytkowania terenu nakazuje się realizację niezbędnej infrastruktury komunikacji i uzbrojenia terenu oraz urządzenia zieleni (zgodnie z zapisami zawartymi w § 17);

2) zasady kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony:
a) dostępność komunikacyjna – istniejącym zjazdem (dz. nr ew. 3164) z drogi wojewódzkiej nr 853 – KD-G/W.
Układ komunikacyjny zapewniający dostępność komunikacyjną znajduje się poza granicami opracowania niniejszego planu,
b) dla realizacji obiektów kubaturowych ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - określone w pkt 5 i wrysowane na rysunku planu (zał. 1.2):
- od granicy działki w linii rozgraniczającej drogi (dz. nr ew. 3164) – 5,0 m (6,0 m od krawędzi jezdni drogi),
- od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej KD-G/W – 25,0 m,
- od korony skarpy nad zalewową doliną rzeki Szum – nie mniej niż 10,0 m,
- zachowującą nie mniej niż 50 metrową strefę od granicy cmentarza historycznego.

Nieprzekraczalne linie zabudowy wrysowane są na rysunku planu (zał. graf. nr 1.2.);
c) dla zachowania ładu przestrzennego ustala się:
- zasady kształtowania nowej zabudowy – określone poniżej - w pkt. 6, 8 i 9;
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej (w dobrym stanie technicznym), jej remonty, przebudowę i rozbudowę (w ramach zasad ustalonych w pkt.6),
- efekty estetyczne (kolorystykę) obiektów kubaturowych: ich elewacje, pokrycia dachów dopuszcza się jedynie w barwach naturalnych materiałów budowlanych, harmonizujących z kontekstem otaczających terenów naturalnych. Zakazuje się trwałego stosowania barw jaskrawych, dopuszcza się takie barwy w czasowych elementach małej architektury i urządzenia terenu,
d) dopuszcza się budowę elementów małej architektury i urządzenia terenu zapewniających prawidłowe warunki użytkowania terenu i obiektów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
a) tereny opracowania znajdują się w obszarze Natura 2000 Puszcza Solska PLB 060008, w obszarze Natura 2000 Uroczyska Puszczy Solskiej PLH 060034, na obszarze Parku Krajobrazowego Puszczy Solskiej i jego otuliny,
b) nakazuje się przestrzeganie stosownych zasad ochrony środowiska wynikających z położenia na naturalnych obszarach prawnie chronionych zawartych w §10,
c) na terenach gleb chronionych (zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) obowiązuje zakaz zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą,
d) nakazuje się zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wysokiej,
e) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60% powierzchni terenu dla RM,
f) nakazuje się utrzymanie standardów akustycznych na poziomie jak dla zabudowy zagrodowej,
g) zakazuje się naruszania ukształtowania terenu w rejonie korony skarpy nad zalewową doliną rzeki Szum,
h) dla wzbogacenia krajobrazu zaleca się nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny prywatne zabudowy RM nie są kwalifikowane jako przestrzenie publiczne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :
Obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 § 11;

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) ustala się wielkości działek dla zabudowy o funkcji RM – nie mniej niż 2000 m2,
b) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy (jak w pkt. 2 lit. b),
c) nakazuje się utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,12 do 0,2,

d) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60% dla funkcji RM,
e) w ramach zagospodarowania terenu nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych lub garażowych w ilości zaspokajającej potrzeby projektowanego zainwestowania: 1 – 1,5 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;

7) dopuszcza się przeprowadzenie podziału działek (w ramach podziałów indywidualnych) pod warunkiem utrzymania wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu dla funkcji RM ustalonych w pkt. 6;

8) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy mieszkaniowej na działkach zabudowy zagrodowej:
a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do dwóch – w tym druga w kubaturze dachu jako poddasze użytkowe,
b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 9,00 m,
c) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyżej niż 0,9 m od naturalnego poziomu terenu mierzonego w najwyższym punkcie,
d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º.

9) zasady realizacji budynków gospodarczych na działkach zabudowy zagrodowej:
a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 6,00 m z dopuszczeniem obiektów i urządzeń przekraczających wysokość 6,0 m, jeżeli wynika to z procesów produkcji rolniczej lub innych wymogów technologicznych,
c) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º.

3. Dla terenu częściowo zabudowanego (budynki mieszkalne i gospodarcze) – oznaczonego w planie symbolem:

3. RM (obejmuje część działki nr ew. **599/4**, obręb: Aleksandrów I - zał. graf. Nr 1.3.)

ustala się:

1) przeznaczenie terenu :
a) funkcja podstawowa – **teren zabudowy zagrodowej RM,**
b) dopuszcza się lokalizację funkcji usług związanych z prowadzoną działalnością rolniczą. Powierzchnia funkcji usług nie może przekraczać 50% powierzchni budynku mieszkalnego,
c) dla uzyskania stosownego standardu zagospodarowania i użytkowania terenu nakazuje się realizację niezbędnej infrastruktury komunikacji i uzbrojenia terenu oraz urządzenia zieleni (zgodnie z zapisami zawartymi w § 17);

2) zasady kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony:
a) dostępność komunikacyjna od drogi wojewódzkiej nr 853 poprzez ustanowioną istniejącą drogę służebną na działkach sąsiednich.
Układ komunikacyjny zapewniający dostępność komunikacyjną znajduje się poza granicami opracowania niniejszego planu,
b) dla realizacji obiektów kubaturowych zabudowy zagrodowej (mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni istniejącej drogi dojazdowej; wrysowaną na rysunku planu (zał. 1.3),
c) dla zachowania ładu przestrzennego ustala się:
- zasady kształtowania nowej zabudowy – określone poniżej - w pkt. 6, 8, 9 i 10;
- efekty estetyczne (kolorystykę) obiektów kubaturowych: ich elewacje, pokrycia dachów dopuszcza się jedynie w barwach naturalnych materiałów budowlanych, harmonizujących z kontekstem otaczających terenów naturalnych. Zakazuje się

trwałego stosowania barw jaskrawych, dopuszcza się takie barwy w czasowych elementach małej architektury i urządzenia terenu,

d) dopuszcza się realizacje zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej w granicy z działką sąsiadującą,
e) dopuszcza się budowę elementów małej architektury i urządzenia terenu zapewniających prawidłowe warunki użytkowania terenu i obiektów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
   a) tereny opracowania znajdują się w obszarze Natura 2000 Puszcza Solska PLB 060008;
   b) nakazuje się przestrzeganie stosownych ustaleń i zasad ochrony środowiska wynikających z położenia na naturalnych obszarach prawnie chronionych – zawartych w §10,
   c) na terenach gleb chronionych (zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) obowiązuje zakaz zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą,
   d) nakazuje się zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wysokiej,
   e) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60%,
   f) nakazuje się utrzymanie standardów akustycznych na poziomie jak dla zabudowy zagrodowej,
   g) dla wzbogacenia krajobrazu zaleca się nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   Tereny prywatne zabudowy RM nie są kwalifikowane jako przestrzenie publiczne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :
   Obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 § 11 ust. 2 i 3;

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) ustala się wielkość działki dla funkcji RM – na nie mniej niż 2000 m2,
   b) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy (pkt. 2 lit. b),
   c) nakazuje się utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,12 do 0,3,
   d) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60%,
   e) w ramach zagospodarowania terenu nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych lub garażowych w ilości zaspokajającej potrzeby projektowanego zainwestowania, nie mniej niż 1 – 1,5 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie. Przy realizacji dopuszczonych funkcji usługowych nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych stosownie do zapisów w rozdziału 2 § 17 ust. 1 pkt 2;

7) dopuszcza się przeprowadzenie podziału działek (w ramach podziałów indywidualnych) pod warunkiem utrzymania wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu dla funkcji RM ustalonych w pkt.6;

8) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy mieszkaniowej:
   a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do dwóch – w tym druga w kubaturze dachu jako poddasze użytkowe,
   b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 9,00 m,
   c) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyżej niż 0,9 m od naturalnego poziomu terenu mierzonego w najwyższym punkcie;
   d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º;

9) zasady realizacji budynków gospodarczych na działkach zabudowy zagrodowej
   a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
   b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 7,0 m z dopuszczeniem obiektów i urządzeń przekraczających wysokość 7,0 m, jeżeli wynika to z procesów produkcji rolniczej lub innych wymogów technologicznych,
   c) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy

w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º,

10) zasady realizacji budynków dopuszczonej funkcji usługowej związanej z działalnością rolniczą na działkach zabudowy zagrodowej:
   a) powierzchnia użytkowa obiektów funkcji usługowej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkaniowego,
   b) dopuszcza się realizację funkcji usługowej jako wbudowanej do budynku mieszkalnego, gospodarczego lub jako obiekt wolnostojący – z zachowaniem ustalonych parametrów i wskaźników oraz zasad kształtowania nowej zabudowy,
   c) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
   d) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 6,00 m,
   e) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º.

4. Dla terenu niezabudowanego – oznaczonego w planie symbolami:

4. RM (obejmuje części działek nr ew. 1396 i 1397, obręb: Aleksandrów II – zał. graf. Nr 1.4.)

ustala się:

1) przeznaczenie terenu :
   a) funkcja podstawowa – **teren zabudowy zagrodowej RM**,
   b) dopuszcza się lokalizację funkcji usług przede wszystkim związanych z prowadzoną działalnością rolniczą. Powierzchnia funkcji usług nie może przekraczać 50% powierzchni budynku mieszkalnego,
   c) dla uzyskania stosownego standardu zagospodarowania i użytkowania terenu nakazuje się realizację niezbędnej infrastruktury komunikacji i uzbrojenia terenu oraz urządzenia zieleni (zgodnie z zapisami zawartymi w § 17);
2) zasady kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony:
   a) dostępność komunikacyjna istniejącą gminną drogą utwardzoną Gp 003-L łączącą się gminną siecią dróg z drogą wojewódzką nr 853.
   Układ komunikacyjny zapewniający dostępność komunikacyjną znajduje się poza granicami opracowania niniejszego planu;
   b) dla realizacji obiektów kubaturowych zabudowy zagrodowej (mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od linii rozgraniczającej drogi Gp 003-L, nie mniejszej niż 6,0 m (11,0 m od osi istniejącej gminnej drogi utwardzonej) wrysowaną na rysunku planu (zał. 1.4),
   c) dla zachowania ładu przestrzennego ustala się:
      - zasady kształtowania nowej zabudowy – określone poniżej - w pkt. 6, 8, 9 i 10
      - efekty estetyczne (kolorystykę) obiektów kubaturowych: ich elewacje, pokrycia dachów dopuszcza się jedynie w barwach naturalnych materiałów budowlanych, harmonizujących z kontekstem otaczających terenów naturalnych. Zakazuje się trwałego stosowania barw jaskrawych, dopuszcza się takie barwy w czasowych elementach małej architektury i urządzenia terenu,
   d) dopuszcza się realizacje zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej w granicy z działką sąsiadującą,
   e) dopuszcza się budowę elementów małej architektury i urządzenia terenu zapewniających prawidłowe warunki użytkowania terenu i obiektów;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
   a) tereny opracowania znajdują się w obszarze Natura 2000 Puszcza Solska PLB 060008,
   b) nakazuje się przestrzeganie zawartych w § 10 stosownych ustaleń i zasad ochrony środowiska wynikających z położenia na naturalnych obszarach prawnie chronionych,

c) na terenach gleb chronionych (zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) zakazuje się zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą,
d) nakazuje się zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wysokiej,
e) dla terenów 4 RM nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60% powierzchni,
f) nakazuje się utrzymanie standardów akustycznych na poziomie jak dla zabudowy zagrodowej,
g) dla wzbogacenia krajobrazu zaleca się nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
Tereny prywatne zabudowy 4 RM nie są kwalifikowane jako przestrzenie publiczne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :

Obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 § 11 ust. 2 i 3 ;

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) ustala się wielkość działki RM – nie mniej niż 2000 m2,
b) ustala się szerokość działki na nie mniej 18 m,
c) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy (zapisane – w pkt. 2 lit. b),
d) nakazuje się utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,12 do 0,3,
e) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na – nie mniej niż 60%,
f) w ramach zagospodarowania terenu nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych lub garażowych w ilości zaspokajającej potrzeby projektowanego zainwestowania, nie mniej niż 1 – 1,5 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie. Przy realizacji dopuszczonych funkcjach usługowych nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych stosownie do zapisów w rozdziału 2 § 17 ust. 1 pkt 2;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
Uzyskanie wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu dla funkcji RM ustalonych w pkt. 6 dla działek nr ew. 1396 i 1397, – wymaga przeprowadzenia scalenia i podziału działek (w ramach podziałów indywidualnych);

8) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy mieszkaniowej:
a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do dwóch – w tym druga w kubaturze dachu jako poddasze użytkowe,
b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 9,00 m,
c) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyżej niż 0,9 m od naturalnego poziomu terenu mierzonego w najwyższym punkcie,
d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º,

9) zasady realizacji budynków gospodarczych na działkach zabudowy zagrodowej:
a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 7,0 m z dopuszczeniem obiektów i urządzeń przekraczających wysokość 7,0 m, jeżeli wynika to z procesów produkcji rolniczej lub innych wymogów technologicznych,
c) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º;

10) zasady realizacji budynków dopuszczonej funkcji usługowej związanych z działalnością rolniczą na działkach zabudowy zagrodowej:
a) powierzchnia użytkowa obiektów funkcji usługowej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkaniowego,
b) dopuszcza się realizację funkcji usługowej jako wbudowanej do budynku mieszkalnego, gospodarczego lub jako obiekt wolnostojący – z zachowaniem ustalonych parametrów i wskaźników oraz zasad kształtowania nowej

zabudowy,

c) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków funkcji usługowej do jednej,
d) ograniczenie wysokości budynków funkcji usługowej (poziom kalenicy głównej) – do 6,00 m,
e) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º.

5. Dla terenu niezabudowanego – oznaczonego w planie symbolami:

5.1. R (obejmuje część działek nr ew. 1191 i 1192, obręb: Aleksandrów III, w tym istniejąca droga dojazdowa do terenów rolniczych - zał. graf. Nr 1.5.)
ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) funkcja podstawowa – **teren rolniczy**,
   b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej drogi o funkcji dojazdów do terenów rolniczych z zachowaniem pasa o szerokości 10,0 m dla możliwości realizacji gminnej drogi dojazdowej;
2) na terenie 5.1 R obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
3) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w rozdziale 2 – Ustalenia ogólne.

5.2. RM (obejmuje część działek nr ew. 1191 i 1192, obręb: Aleksandrów III)
ustala się:

1) Przeznaczenie terenu :
   a) funkcja podstawowa – **teren zabudowy zagrodowej RM,**
   b) dopuszcza się lokalizację funkcji usług przede wszystkim związanych z prowadzoną działalnością rolniczą. Powierzchnia funkcji usług nie może przekraczać 50% powierzchni budynku mieszkalnego,
   c) dla uzyskania stosownego standardu zagospodarowania i użytkowania terenu dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury komunikacji i uzbrojenia terenu oraz urządzenia zieleni (zgodnie z zapisami zawartymi w § 17);
2) zasady kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony:
   a) dostępność komunikacyjna:
      - drogą służebną, gruntową (dz. nr ew. 1819) pełniąca rolę drogi wewnętrznej, gospodarczej – do drogi wojewódzkiej nr 853,
      - gminną drogą dojazdową do terenów rolniczych (po jej realizacji na śladzie istniejącej utwardzonej tłuczniem - drogi dojazdowej do terenów rolniczych, łączącą się gminną siecią dróg z drogą wojewódzką nr 853),
   b) dla realizacji obiektów kubaturowych zabudowy zagrodowej mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich na terenie 5.2.RM – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 11,0 m od osi istniejącej drogi dojazdowej do terenów rolniczych, utwardzonej (tłuczeń) - wrysowane na rysunku planu (zał. 1.5),
   c) dla zachowania ładu przestrzennego ustala się:
      - zasady kształtowania nowej zabudowy – określone poniżej - w pkt. 6, 8, 9 i 10
      - efekty estetyczne (kolorystykę) obiektów kubaturowych: ich elewacje, pokrycia dachów dopuszcza się jedynie w barwach naturalnych materiałów budowlanych, harmonizujących z kontekstem otaczających terenów naturalnych. Zakazuje się trwałego stosowania barw jaskrawych, dopuszcza się takie barwy w czasowych elementach małej architektury i urządzenia terenu,
   d) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej w granicy z działką sąsiadującą,
   e) dopuszcza się budowę elementów małej architektury i urządzenia terenu zapewniających prawidłowe warunki użytkowania terenu i obiektów;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
   a) tereny opracowania znajdują się w obszarze Natura 2000 Puszcza Solska PLB 060008;

b) na południowym fragmencie działki znajduje się końcówka sięgacza ekologicznego. Na tym fragmencie (zaznaczonym na zał. graficznym nr 1.5.) oraz na całym terenie 5.2.RM obowiązują stosowne ustalenia i zasady wynikające z położenia na naturalnych obszarach prawnie chronionych – zawarte w § 10,
c) na terenach gleb chronionych (zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) zakazuje się zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą,
d) nakazuje się zachowanie i uzupełnianie istniejących elementów zieleni wysokiej;
e) dla terenu 5.2 RM nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60% powierzchni,
f) nakazuje się utrzymanie standardów akustycznych na poziomie jak dla zabudowy zagrodowej,
g) dla wzbogacenia krajobrazu zaleca się nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
Tereny prywatne zabudowy RM nie są kwalifikowane jako przestrzenie publiczne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :
Obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 § 11 ust. 2 i 3;

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) ustala się wielkości działek dla funkcji RM – nie mniej niż 2000 m2,
b) ustala się szerokość działki na nie mniej 17,0 m,
c) nakazuje się utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,12 do 0,3,
d) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na: nie mniej niż 60%,
e) w ramach zagospodarowania terenu nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych lub garażowych w ilości zaspokajającej potrzeby projektowanego zainwestowania, nie mniej niż 1 – 1,5 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie. Przy realizacji dopuszczonych funkcjach usługowych nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych stosownie do zapisów w rozdziału 2 § 17 ust. 1 pkt 2;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
Uzyskanie wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu dla funkcji RM ustalonych w pkt. 6 dla działek nr ew. 1191 i 1192 – wymaga przeprowadzenie scalenia i podziału działek (w ramach podziałów indywidualnych);

8) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy mieszkaniowej:
a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do dwóch – w tym druga w kubaturze dachu jako poddasze użytkowe,
b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 9,00 m,
c) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyżej niż 0,9 m od naturalnego poziomu terenu mierzonego w najwyższym punkcie,
d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º,

9) zasady realizacji budynków gospodarczych na działkach zabudowy zagrodowej:
a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 7,0 m z dopuszczeniem obiektów i urządzeń przekraczających wysokość 7,0 m, jeżeli wynika to z procesów produkcji rolniczej lub innych wymogów technologicznych,
c) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º,

10) zasady realizacji budynków dopuszczonej funkcji usługowej związanej z działalnością rolniczą na działkach zabudowy zagrodowej:
a) powierzchnia użytkowa obiektów funkcji usługowej nie może przekraczać 50%

powierzchni użytkowej budynku mieszkaniowego,

b) dopuszcza się realizację funkcji usługowej jako wbudowanej do budynku mieszkalnego, gospodarczego lub jako obiekt wolnostojący – z zachowaniem ustalonych parametrów i wskaźników oraz zasad kształtowania nowej zabudowy,
c) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
d) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 6,00 m,
e) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º.

6. Dla terenu niezabudowanego – oznaczonego w planie symbolami:

6.1. R (obejmuje części działek nr ew. 1212/1 i 1212/2, obręb: Aleksandrów III, w tym istniejąca droga o funkcji dojazdów do terenów rolniczych - zał. graf. Nr 1.6.)

ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) funkcja podstawowa – **teren rolniczy,**
   b) utrzymanie istniejącej drogi o funkcji dojazdów do terenów rolniczych z zachowaniem pasa o szerokości 10,0 m dla możliwości realizacji gminnej drogi dojazdowej,
2) na terenie 6.1.R obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej,
3) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w rozdziale 2 – Ustalenia ogólne.

6.2. RM (obejmuje części działek nr ew. 1212/1 i 1212/2, obręb: Aleksandrów III)

ustala się:

1) przeznaczenie terenu :
   a) funkcja podstawowa – **teren zabudowy zagrodowej RM,**
   b) dopuszcza się lokalizację funkcji usług przede wszystkim związanych z prowadzoną działalnością rolniczą. Powierzchnia funkcji usług nie może przekraczać 50% powierzchni budynku mieszkalnego,
   c) dla uzyskania stosownego standardu zagospodarowania i użytkowania terenu nakazuje się realizację niezbędnej infrastruktury komunikacji i uzbrojenia terenu oraz urządzenia zieleni (zgodnie z zapisami zawartymi w § 17);
2) zasady kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony:
   a) dostępność komunikacyjna:
      - ustanowioną drogą służebną przez działki sąsiednie do drogi woj. nr 853,
      - gminną drogą dojazdową do terenów rolniczych (po jej realizacji na śladzie istniejącej utwardzonej tłuczniem – drogi dojazdowej do terenów rolniczych, łączącą się gminną siecią dróg z drogą wojewódzką nr 853).

      Istniejący układ komunikacyjny zapewniający dostępność komunikacyjną znajduje się poza granicami opracowania niniejszego planu,
   b) dla realizacji obiektów kubaturowych zabudowy zagrodowej mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich – dla 6.2.RM ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniejszej niż: 6,00 m od linii rozgraniczającej (11 m od osi istniejącej drogi do terenów rolniczych utwardzonej tłuczeń) wrysowaną na rysunku planu (zał. 1.6),
   c) dla zachowania ładu przestrzennego ustala się:
      - zasady kształtowania nowej zabudowy – określone poniżej - w pkt. 6, 8, 9 i 10;
      - efekty estetyczne (kolorystykę) obiektów kubaturowych: ich elewacje, pokrycia dachów dopuszcza się jedynie w barwach naturalnych materiałów budowlanych, harmonizujących z kontekstem otaczających terenów naturalnych. Zakazuje się trwałego stosowania barw jaskrawych, dopuszcza się takie barwy w czasowych elementach małej architektury i urządzenia terenu,
   d) dopuszcza się realizacje zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej w granicy

z działką sąsiadującą,

e) dopuszcza się budowę elementów małej architektury i urządzenia terenu zapewniających prawidłowe warunki użytkowania terenu i obiektów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
   a) tereny opracowania znajdują się w obszarze Natura 2000 Puszcza Solska PLB 060008;
   b) nakazuje się przestrzeganie stosownych ustaleń i zasad ochrony środowiska wynikających z położenia na naturalnych obszarach prawnie chronionych – zawartych w § 10,
   c) na terenach gleb chronionych (zgodnie z obowiązującą ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych) zakazuje się zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą,
   d) nakazuje się zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wysokiej,
   e) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60%,
   f) nakazuje się utrzymanie standardów akustycznych na poziomie jak dla zabudowy zagrodowej,
   g) dla wzbogacenia krajobrazu zaleca się nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   Tereny prywatne zabudowy 6.2.RM nie są kwalifikowane jako przestrzenie publiczne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :
   Obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 § 11 ust. 2 i 3 ;

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego 6.2.RM:
   a) ustala się wielkość działki RM – nie mniej niż 2000 m2,
   b) ustala się szerokość działki na nie mniej 14 m (zgodnie ze st. istniejącym),
   c) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy (pkt. 2 lit. b),
   d) nakazuje się utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,12 do 0,3,
   e) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na – nie mniej niż 60%,
   f) w ramach zagospodarowania terenu nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych lub garażowych w ilości zaspokajającej potrzeby projektowanego zainwestowania, nie mniej niż 1 – 1,5 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie. Przy realizacji dopuszczonych funkcjach usługowych nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych stosownie do zapisów w rozdziale 2 § 17 ust. 1 pkt 2,

7) dopuszcza się przeprowadzenie podziału działek (w ramach podziałów indywidualnych) pod warunkiem utrzymania wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu dla funkcji RM ustalonych w pkt. 6,

8) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym 6.2.RM:
   a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do dwóch – w tym druga w kubaturze dachu jako poddasze użytkowe,
   b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 9,00 m,
   c) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyżej niż 0,9 m od naturalnego poziomu terenu mierzonego w najwyższym punkcie,
   d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º,

9) zasady realizacji budynków gospodarczych na działkach zabudowy zagrodowej na terenie oznaczonym 6.2.RM:
   a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
   b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 7,0 m z dopuszczeniem obiektów i urządzeń przekraczających wysokość 7,0 m, jeżeli wynika to z procesów produkcji rolniczej lub innych wymogów technologicznych,
   c) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º,

10) zasady realizacji budynków dopuszczonej funkcji usługowej na działkach zabudowy zagrodowej na terenie oznaczonym 6.2.RM:
   a) powierzchnia użytkowa obiektów funkcji usługowej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkaniowego,
   b) dopuszcza się realizację funkcji usługowej jako wbudowanej do budynku mieszkalnego, gospodarczego lub jako obiekt wolnostojący – z zachowaniem ustalonych parametrów i wskaźników oraz zasad kształtowania nowej zabudowy,
   c) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków funkcji usługowej do jednej,
   d) ograniczenie wysokości budynków funkcji usługowej (poziom kalenicy głównej) – do 6,00 m,
   e) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º.

7. Dla terenu niezabudowanego – oznaczonego w planie symbolami:

7.1. RM i **7.2. RM (**obejmuje część działek nr ew. 642/1, 641/1, 640/1, 639/1 i 638/3, obręb: Aleksandrów IV - zał. graf. Nr 1.7.)

ustala się:

1) przeznaczenie terenu :
   a) funkcja podstawowa – **teren zabudowy zagrodowej RM**,
   b) dopuszcza się lokalizację funkcji usług przede wszystkim związanych z prowadzoną działalnością rolniczą. Powierzchnia funkcji usług nie może przekraczać 50% powierzchni budynku mieszkalnego,
   c) dla uzyskania stosownego standardu zagospodarowania i użytkowania terenu dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury komunikacji i uzbrojenia terenu oraz urządzenia zieleni (zgodnie z zapisami zawartymi w § 17);
2) zasady kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony:
   a) dostępność komunikacyjna:
      - przejazdem przez własne działki lub ustanowioną drogą służebną do drogi wojewódzkiej nr 853 (dz. nr ew.1459/2) lub
      - przejazdem przez własne działki lub ustanowioną drogą służebną do drogi gminnej (dz. nr ew.1462/1),
      - gminną drogą dojazdową do terenów rolniczych (po jej realizacji na śladzie istniejącej utwardzonej tłuczniem – drogi dojazdowej do terenów rolniczych, łączącą się gminną siecią dróg z drogą wojewódzką nr 853).

      Układ komunikacyjny zapewniający dostępność komunikacyjną znajduje się poza granicami opracowania niniejszego planu,
   b) dla realizacji obiektów kubaturowych zabudowy zagrodowej mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczającej nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej (11 m od osi istniejącej drogi utwardzonej (tłuczeń)) wrysowane na rysunku planu (zał. 1.7),
   c) dla zachowania ładu przestrzennego ustala się:
      - zasady kształtowania nowej zabudowy – określone poniżej - w pkt. 6, 8, 9 i 10;
      - efekty estetyczne (kolorystykę) obiektów kubaturowych: ich elewacje, pokrycia dachów dopuszcza się jedynie w barwach naturalnych materiałów budowlanych, harmonizujących z kontekstem otaczających terenów naturalnych. Zakazuje się trwałego stosowania barw jaskrawych, dopuszcza się takie barwy w czasowych elementach małej architektury i urządzenia terenu,
   d) dopuszcza się budowę elementów małej architektury i urządzenia terenu zapewniających prawidłowe warunki użytkowania terenu i obiektów;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
   a) tereny opracowania znajdują się w obszarze Natura 2000 Puszcza Solska PLB 060008,

b) nakazuje się przestrzeganie stosownych ustaleń i zasad ochrony środowiska wynikających z położenia na naturalnych obszarach prawnie chronionych (§10),
c) na terenach gleb chronionych (zgodnie z obowiązującą ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych) zakazuje się zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą,
d) nakazuje się zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wysokiej,
e) dla części budowlanej terenu 7 RM nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60%,
f) nakazuje się utrzymanie standardów akustycznych na poziomie jak dla zabudowy zagrodowej,
g) dla wzbogacenia krajobrazu zaleca się nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
Tereny prywatne zabudowy RM nie są kwalifikowane jako przestrzenie publiczne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :
Obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 § 11 ust. 2 i 3 ,

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) ustala się wielkości działek dla funkcji RM – nie mniej niż 2000 m2,
b) ustala się szerokość działki na nie mniej 18 m,
c) nakazuje się utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,12 do 0,3,
d) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60%,
e) w ramach zagospodarowania terenu nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych lub garażowych w ilości zaspokajającej potrzeby projektowanego zainwestowania, nie mniej niż 1 – 1,5 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie. Przy realizacji dopuszczonych funkcji usługowych nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych stosownie do zapisów w rozdziału 2 § 17 ust.1 pkt 2;

7) dopuszcza się przeprowadzenie podziału działek (w ramach podziałów indywidualnych) pod warunkiem utrzymania wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu dla funkcji RM ustalonych w pkt. 6;

8) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy mieszkaniowej:
a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do dwóch – w tym druga w kubaturze dachu jako poddasze użytkowe,
b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 9,00 m,
c) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyżej niż 0,9 m od naturalnego poziomu terenu mierzonego w najwyższym punkcie,
d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º,

9) zasady realizacji budynków gospodarczych na działkach zabudowy zagrodowej:
a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 7,0 m z dopuszczeniem obiektów i urządzeń przekraczających wysokość 7,0 m, jeżeli wynika to z procesów produkcji rolniczej lub innych wymogów technologicznych,
c) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º,

10) zasady realizacji budynków dopuszczonej funkcji usługowej na działkach zabudowy zagrodowej:
a) powierzchnia użytkowa obiektów funkcji usługowej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkaniowego,
b) dopuszcza się realizację funkcji usługowej jako wbudowanej do budynku mieszkalnego, gospodarczego lub jako obiekt wolnostojący – z zachowaniem ustalonych parametrów i wskaźników oraz zasad kształtowania nowej

zabudowy,
c) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
d) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 6,00 m,
e) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º.

7.3. R (obejmuje część działek nr ew. 642/1, 641/1, 640/1, 639/1 i 638/3, obręb. Aleksandrów IV, w tym istniejąca droga dojazdowa do terenów rolniczych)

ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) funkcja podstawowa – **teren rolniczy,**
   b) utrzymanie istniejącej drogi o funkcji dojazdów do terenów rolniczych z zachowaniem pasa o szerokości 10,0 m dla możliwości realizacji gminnej drogi dojazdowej;
2) na terenie 7.3.R obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
3) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w Rozdziale 2 – Ustalenia ogólne.

8. Dla terenu niezabudowanego – oznaczonego w planie symbolem:

8.1. R (obejmuje części działek nr ew. 759/4, 759/3, obręb: Aleksandrów IV, w tym istniejąca droga dojazdowa do terenów rolniczych - zał. graf. Nr 1.8.)

ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) funkcja podstawowa – **teren rolniczy,**
   b) utrzymanie istniejącej drogi o funkcji dojazdów do terenów rolniczych z zachowaniem pasa o szerokości 10,0 m dla możliwości realizacji gminnej drogi dojazdowej;
2) na terenie 8.1.R obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
3) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w rozdziale 2 – Ustalenia ogólne.

8.2. RM (obejmuje części działek nr ew. 759/4, 759/3, obręb: Aleksandrów IV)

ustala się:

1) przeznaczenie terenu :
   a) funkcja podstawowa – **teren zabudowy zagrodowej RM,**
   b) dopuszcza się lokalizację funkcji usług przede wszystkim związanych z prowadzoną działalnością rolniczą. Powierzchnia funkcji usług nie może przekraczać 50% powierzchni budynku mieszkalnego,
   c) dla uzyskania stosownego standardu zagospodarowania i użytkowania terenu dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury komunikacji i uzbrojenia terenu oraz urządzenia zieleni (zgodnie z zapisami zawartymi w § 17);
2) zasady kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony:
   a) dostępność komunikacyjna:
      - ustalonym własnym dojazdem do drogi wojewódzkiej nr 853 (dz.nr ew. 759/4),
      - gminną drogą dojazdową do terenów rolniczych (po jej realizacji na śladzie istniejącej utwardzonej tłuczniem – drogi dojazdowej do terenów rolniczych, łączącą się gminną siecią dróg z droga wojewódzką nr 853).

      Układ komunikacyjny zapewniający dostępność komunikacyjną znajduje się poza granicami opracowania niniejszego planu;
   b) dla realizacji obiektów kubaturowych zabudowy zagrodowej mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - dla terenów 8.2.RM – 6,0 m od linii rozgraniczającej (11 m od osi istniejącej drogi utwardzonej tłuczniem) wrysowane na rysunku planu (zał. 1.8);

c) dla zachowania ładu przestrzennego ustala się:
   - zasady kształtowania nowej zabudowy – określone poniżej - w pkt. 6, 8, 9 i 10;
   - efekty estetyczne (kolorystykę) obiektów kubaturowych: ich elewacje, pokrycia dachów dopuszcza się jedynie w barwach naturalnych materiałów budowlanych, harmonizujących z kontekstem otaczających terenów naturalnych. Zakazuje się trwałego stosowania barw jaskrawych, dopuszcza się takie barwy w czasowych elementach małej architektury i urządzenia terenu,

d) dopuszcza się budowę elementów małej architektury i urządzenia terenu zapewniających prawidłowe warunki użytkowania terenu i obiektów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
   a) tereny opracowania znajdują się w obszarze Natura 2000 Puszcza Solska PLB 060008;
   b) obowiązują stosownie zasady zawarte w § 10;
   c) na terenach gleb chronionych (zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) zakazuje się zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą,
   d) nakazuje się zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wysokiej,
   e) dla terenów 8.2. RM nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60%,
   f) nakazuje się utrzymanie standardów akustycznych na poziomie jak dla zabudowy zagrodowej,
   g) dla wzbogacenia krajobrazu zaleca się nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   Tereny prywatne zabudowy RM nie są kwalifikowane jako przestrzenie publiczne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :
   Obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 § 11 ust. 2 i 3;

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) ustala się wielkości działek dla funkcji RM – nie mniej niż 2000 m2,
   b) ustala się szerokość działki na nie mniej 20,0 m,
   c) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy (jak wyżej – w pkt. 2 lit. b),
   d) nakazuje się utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,12 do 0,3,
   e) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60%,
   f) w ramach zagospodarowania terenu nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych lub garażowych w ilości zaspokajającej potrzeby projektowanego zainwestowania, nie mniej niż 1 – 1,5 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie. Przy realizacji dopuszczonych funkcjach usługowych nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych stosownie do zapisów w rozdziale 2 § 17 ust. 1 pkt 2;

7) dopuszcza się przeprowadzenie podziału działek (w ramach podziałów indywidualnych) pod warunkiem utrzymania wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu dla funkcji RM ustalonych w pkt. 6;

8) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy mieszkaniowej:
   a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do dwóch – w tym druga w kubaturze dachu jako poddasze użytkowe,
   b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 9,00 m,
   c) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyżej niż 0,9 m od naturalnego poziomu terenu mierzonego w najwyższym punkcie,
   d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º;

9) zasady realizacji budynków gospodarczych na działkach zabudowy zagrodowej:
   a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
   b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 7,0 m z dopuszczeniem obiektów i urządzeń przekraczających wysokość 7,0 m, jeżeli wynika to z procesów produkcji rolniczej lub innych wymogów

technologicznych,

c) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º;

10) zasady realizacji budynków dopuszczonej funkcji usługowej na działkach zabudowy zagrodowej:

a) powierzchnia użytkowa obiektów funkcji usługowej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkaniowego,

b) dopuszcza się realizację funkcji usługowej jako wbudowanej do budynku mieszkalnego, gospodarczego lub jako obiekt wolnostojący – z zachowaniem ustalonych parametrów i wskaźników oraz zasad kształtowania nowej zabudowy,

c) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,

d) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 6,00 m,

e) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º.

9. Dla terenu niezabudowanego – oznaczonego w planie symbolem:

9. RM (obejmuje część działki nr ew. 474/3 obręb: Aleksandrów IV - zał. graf. Nr 1.9.)
(na podstawie nowego podziału terenu przez właściciela aktualny nr ew. działki 474/4)

ustala się:

1) przeznaczenie terenu :

a) funkcja podstawowa – **teren zabudowy zagrodowej RM**,

b) dopuszcza się lokalizację funkcji usług przede wszystkim związanych z prowadzoną działalnością rolniczą. Powierzchnia funkcji usług nie może przekraczać 50% powierzchni budynku mieszkalnego,

c) dla uzyskania stosownego standardu zagospodarowania i użytkowania terenu dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury komunikacji i uzbrojenia terenu oraz urządzenia zieleni (zgodnie z zapisami zawartymi w § 17);

2) zasady kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony:

a) dostępność komunikacyjna istniejącą gminną drogą dojazdową (dz. nr ew. 473) do drogi wojewódzkiej nr 853.
Zewnętrzny układ komunikacyjny zapewniający dostępność komunikacyjną znajduje się poza granicami opracowania zm. Planu,

b) dla realizacji obiektów kubaturowych zabudowy zagrodowej mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej istniejącej gminnej drogi dojazdowej (dz. nr ew. 473) wrysowaną na rysunku planu (zał. 1.9,),

c) nakazuje się zachowanie strefy wolnej od zabudowy dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – pas szer.12 m (po 6 m od osi linii) jak § 17 ust. 2 pkt 6 lit.d,

d) dla zachowania ładu przestrzennego ustala się:

- zasady kształtowania nowej zabudowy – określone poniżej - w pkt. 6, 8, 9 i 10;
- efekty estetyczne (kolorystykę) obiektów kubaturowych: ich elewacje, pokrycia dachów dopuszcza się jedynie w barwach naturalnych materiałów budowlanych, harmonizujących z kontekstem otaczających terenów naturalnych. Zakazuje się trwałego stosowania barw jaskrawych, dopuszcza się takie barwy w czasowych elementach małej architektury i urządzenia terenu,

e) dopuszcza się budowę elementów małej architektury i urządzenia terenu zapewniających prawidłowe warunki użytkowania terenu i obiektów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

a) tereny opracowania znajdują się w obszarze Natura 2000 Puszcza Solska PLB 060008,
b) nakazuje się przestrzeganie stosownych ustaleń i zasad ochrony środowiska wynikających z położenia na naturalnych obszarach prawnie chronionych zawartych w § 10,
c) na terenach gleb chronionych (zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) zakazuje się zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą,
d) nakazuje się zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wysokiej,
e) dla części budowlanej terenu 9 RM nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60% powierzchni,
f) nakazuje się utrzymanie standardów akustycznych na poziomie jak dla zabudowy zagrodowej,
g) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu w istniejących rowach wzdłuż drogi (dz. nr ew. 473) przez urządzenie właściwych przepustów pod dojazdami do działek,
h) dla wzbogacenia krajobrazu zaleca się nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
Tereny prywatne zabudowy RM nie są kwalifikowane jako przestrzenie publiczne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :
Obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 § 11ust. 2 i 3 ;

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) ustala się wielkości działek dla funkcji RM – nie mniej niż 2000 m2,
b) ustala się szerokość działki na nie mniej 35 m,
c) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy (jak powyżej – w pkt. 2 lit. b),
d) nakazuje się utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,12 do 0,3,
e) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60%,
f) w ramach zagospodarowania terenu nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych lub garażowych w ilości zaspokajającej potrzeby projektowanego zainwestowania, nie mniej niż 1 - 1,5 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie. Przy realizacji dopuszczonych funkcjach usługowych nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych stosownie do zapisów w rozdziale 2 § 17 ust. 1 pkt 2;

7) dopuszcza się przeprowadzenie podziału działek (w ramach podziałów indywidualnych) pod warunkiem utrzymania wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu dla funkcji RM ustalonych w pkt. 6;

8) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy mieszkaniowej:
a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do dwóch – w tym druga w kubaturze dachu jako poddasze użytkowe,
b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 9,00 m,
c) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyżej niż 0,90 m od naturalnego poziomu terenu mierzonego w najwyższym punkcie,
d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. Dopuszcza się dachy płaskie (do12º nachylenia połaci) – jeśli wymaga tego forma architektoniczna budynku;

9) zasady realizacji budynków gospodarczych na działkach zabudowy zagrodowej:
a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 7,0 m z dopuszczeniem obiektów i urządzeń przekraczających wysokość 7,0 m, jeżeli wynika to z procesów produkcji rolniczej lub innych wymogów technologicznych,
c) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º,

10) zasady realizacji budynków dopuszczonej funkcji usługowej na działkach zabudowy

zagrodowej:

a) powierzchnia użytkowa obiektów funkcji usługowej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkaniowego,
b) dopuszcza się realizację funkcji usługowej jako wbudowanej do budynku mieszkalnego, gospodarczego lub jako obiekt wolnostojący – z zachowaniem ustalonych parametrów i wskaźników oraz zasad kształtowania nowej zabudowy,
c) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
d) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 6,00 m,
e) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. Dopuszcza się dachy płaskie (do12º nachylenia połaci) – jeśli wymaga tego forma architektoniczna budynku.

10. Dla terenu niezabudowanego – oznaczonego w planie symbolem:

10.1. RM i **10.2. RM (**obejmuje części działek nr ew. 859/2, 859/3, 861,860/1, 862/3, 863/2 obręb: Aleksandrów IV - zał. graf. Nr 1.10.)
ustala się:

1) przeznaczenie terenu :
   a) funkcja podstawowa – **teren zabudowy zagrodowej RM,**
   b) dopuszcza się lokalizację funkcji usług przede wszystkim związanych z prowadzoną działalnością rolniczą. Powierzchnia funkcji usług nie może przekraczać 50% powierzchni budynku mieszkalnego,
   c) dla uzyskania stosownego standardu zagospodarowania i użytkowania terenu dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury komunikacji i uzbrojenia terenu oraz urządzenia zieleni (zgodnie z zapisami zawartymi w § 17);
2) zasady kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony:
   a) dostępność komunikacyjna:
      - dla 10.1 RM – ustaloną służebnością drogi przez działki sąsiednie do drogi wojewódzkiej nr 853 lub
      - dla 10.2 RM – ustaloną służebnością drogi przez działki sąsiednie do drogi gminnej (dz. nr ew. 1466),
      - gminną drogą dojazdową do terenów rolniczych (po jej realizacji na śladzie istniejącej utwardzonej tłuczniem – drogi dojazdowej do terenów rolniczych, łączącą się gminną siecią dróg z droga wojewódzką nr 853).

      Układ komunikacyjny zapewniający dostępność komunikacyjną znajduje się poza granicami opracowania niniejszego planu,
   b) dopuszcza się podział działek(w ramach podziałów indywidualnych) z warunkiem zachowania ustaleń zawartych poniżej – w pkt. 6,
   c) dla realizacji obiektów kubaturowych zabudowy zagrodowej mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich – ustala się na terenach 10.1.RM i 10.2.RM nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej (11 m od osi istniejącej gminnej drogi utwardzonej) wrysowane na rysunku planu (zał. 1.10),
   d) dla zachowania ładu przestrzennego ustala się:
      - zasady kształtowania nowej zabudowy – określone poniżej - w pkt. 6, 8, 9 i 10;
      - efekty estetyczne (kolorystykę) obiektów kubaturowych: ich elewacje, pokrycia dachów dopuszcza się jedynie w barwach naturalnych materiałów budowlanych, harmonizujących z kontekstem otaczających terenów naturalnych. Zakazuje się trwałego stosowania barw jaskrawych, dopuszcza się takie barwy w czasowych elementach małej architektury i urządzenia terenu,
   e) dopuszcza się budowę elementów małej architektury i urządzenia terenu

zapewniających prawidłowe warunki użytkowania terenu i obiektów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
   a) tereny opracowania znajdują się w obszarze Natura 2000 Puszcza Solska PLB 060008;
   b) nakazuje się przestrzeganie stosownych ustaleń i zasad ochrony środowiska wynikających z położenia na naturalnych obszarach prawnie chronionych zawartych w § 10,
   c) na terenach gleb chronionych (zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) zakazuje się zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą,
   d) nakazuje się zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wysokiej,
   e) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60%,
   f) nakazuje się utrzymanie standardów akustycznych na poziomie jak dla zabudowy zagrodowej,
   g) dla wzbogacenia krajobrazu zaleca się nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   Tereny prywatne zabudowy RM nie są kwalifikowane jako przestrzenie publiczne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   Obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 § 11 ust. 2 i 3;

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) ustala się wielkości działek dla funkcji RM – nie mniej niż 2000 m2,
   b) ustala się szerokość działki na nie mniej 18 m,
   c) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy (jak wyżej – w pkt. 2 lit. c),
   d) nakazuje się utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,12 do 0,3,
   e) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60%,
   f) w ramach zagospodarowania terenu nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych lub garażowych w ilości zaspokajającej potrzeby projektowanego zainwestowania, nie mniej niż 1 – 1,5 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie. Przy realizacji dopuszczonych funkcji usługowych nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych stosownie do zapisów w rozdziału 2 § 17 ust. 1 pkt 2;

7) dopuszcza się przeprowadzenie podziału działek (w ramach podziałów indywidualnych) pod warunkiem utrzymania wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu dla funkcji RM ustalonych w pkt. 6;

8) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy mieszkaniowej:
   a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do dwóch – w tym druga w kubaturze dachu jako poddasze użytkowe,
   b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 9,00 m,
   c) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyżej niż 0,90 m od naturalnego poziomu terenu mierzonego w najwyższym punkcie,
   d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º;

9) zasady realizacji budynków gospodarczych na działkach zabudowy zagrodowej:
   a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
   b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 7,0 m z dopuszczeniem obiektów i urządzeń przekraczających wysokość 7,0 m, jeżeli wynika to z procesów produkcji rolniczej lub innych wymogów technologicznych,
   c) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º;

10) zasady realizacji budynków dopuszczonej funkcji usługowej na działkach zabudowy zagrodowej:
   a) powierzchnia użytkowa obiektów funkcji usługowej nie może przekraczać 50%

powierzchni użytkowej budynku mieszkaniowego,
b) dopuszcza się realizację funkcji usługowej jako wbudowanej do budynku mieszkalnego, gospodarczego lub jako obiekt wolnostojący – z zachowaniem ustalonych parametrów i wskaźników oraz zasad kształtowania nowej zabudowy,
c) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
d) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 6,00 m,
e) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º.

10.3. R (obejmuje części działek nr ew. 859/2, 859/3, 861, 860/1, 862/3, 863/2 obręb Aleksandrów IV w tym istniejąca droga do terenów rolniczych)

ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) funkcja podstawowa – **teren rolniczy**,
   b) utrzymanie istniejącej drogi o funkcji dojazdów do terenów rolniczych z zachowaniem pasa o szerokości 10,0 m dla możliwości realizacji gminnej drogi dojazdowej;
2) na terenie 10.3. R obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
3) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w rozdziale 2 – Ustalenia ogólne.

11. Dla terenu niezabudowanego – oznaczonego w planie symbolem:

11.1. R (obejmuje część działki nr ew. 1306/1 obręb: Aleksandrów IV w tym istniejąca droga o funkcji dojazdów do terenów rolniczych - zał. graf. Nr 1.11.)

ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) funkcja podstawowa – **teren rolniczy,**
   b) utrzymanie istniejącej drogi o funkcji dojazdów do terenów rolniczych z zachowaniem pasa o szerokości 10,0 m dla możliwości realizacji gminnej drogi dojazdowej;
2) na terenie 11.1.R obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
3) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w rozdziale 2 – Ustalenia ogólne.

11.2. RM (obejmuje część działki nr ew. 1306/1 obręb: Aleksandrów IV)

ustala się:

1) przeznaczenie terenu :
   a) funkcja podstawowa – **teren zabudowy zagrodowej RM,**
   b) dopuszcza się lokalizację funkcji usług przede wszystkim związanych z prowadzoną działalnością rolniczą. Powierzchnia funkcji usług nie może przekraczać 50% powierzchni budynku mieszkalnego,
   c) dla uzyskania stosownego standardu zagospodarowania i użytkowania terenu dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury komunikacji i uzbrojenia terenu oraz urządzenia zieleni (zgodnie z zapisami zawartymi w § 17);
2) zasady kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony:
   a) dostępność komunikacyjna:
      - należy ustanowić służebność przejazdu i przechodu do drogi gminnej (dz. 1472),
      - gminną drogą dojazdową do terenów rolniczych (po jej realizacji na śladzie istniejącej utwardzonej tłuczniem – drogi dojazdowej do terenów rolniczych, łączącą się gminną siecią dróg z droga wojewódzką nr 853).

   Układ komunikacyjny zapewniający dostępność komunikacyjną znajduje się poza granicami opracowania niniejszego planu,
   b) dla realizacji obiektów kubaturowych zabudowy zagrodowej mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej (11 m od osi istniejącej gminnej drogi

utwardzonej) wrysowaną na rysunku planu (zał. 1.11),

c) dla zachowania ładu przestrzennego ustala się:
   - zasady kształtowania nowej zabudowy – określone poniżej - w pkt. 6, 8, 9 i 10,
   - efekty estetyczne (kolorystykę) obiektów kubaturowych: ich elewacje, pokrycia dachów dopuszcza się jedynie w barwach naturalnych materiałów budowlanych, harmonizujących z kontekstem otaczających terenów naturalnych. Zakazuje się trwałego stosowania barw jaskrawych, dopuszcza się takie barwy w czasowych elementach małej architektury i urządzenia terenu,

d) dopuszcza się realizacje zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej w granicy działki z sąsiadującą działką budowlaną,

e) dopuszcza się budowę elementów małej architektury i urządzenia terenu zapewniających prawidłowe warunki użytkowania terenu i obiektów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
   a) teren opracowania znajdują się w obszarze Natura 2000 Puszcza Solska PLB 060008,
   b) nakazuje się przestrzeganie stosownych ustaleń i zasad ochrony środowiska wynikających z położenia na naturalnych obszarach prawnie chronionych zawartych w § 10,
   c) na terenach gleb chronionych (zgodnie z obowiązującą ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych) zakazuje się zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą,
   d) nakazuje się zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wysokiej,
   e) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60%,
   f) nakazuje się utrzymanie standardów akustycznych na poziomie jak dla zabudowy zagrodowej,
   g) dla wzbogacenia krajobrazu zaleca się nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   Tereny prywatne zabudowy RM nie są kwalifikowane jako przestrzenie publiczne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :
   Obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 § 11 ust. 2 i 3;

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) ustala się wielkości działek dla funkcji RM – nie mniej niż 2000 m2,
   b) ustala się szerokość działki (jak w stanie istniejącym) nie mniej niż16 m,
   c) nakazuje się utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,12 do 0,3,
   d) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60%,
   e) w ramach zagospodarowania terenu nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych lub garażowych w ilości zaspokajającej potrzeby projektowanego zainwestowania, nie mniej niż 1 – 1,5 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie. Przy realizacji dopuszczonych funkcjach usługowych nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych stosownie do zapisów w rozdziału 2 § 17 ust. 1 pkt 2;

7) dopuszcza się przeprowadzenie podziału działek (w ramach podziałów indywidualnych) pod warunkiem utrzymania wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu dla funkcji RM ustalonych w pkt. 6;

8) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy mieszkaniowej:
   a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do dwóch – w tym druga w kubaturze dachu jako poddasze użytkowe,
   b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 9,00 m,
   c) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyżej niż 0,90 m od naturalnego poziomu terenu mierzonego w najwyższym punkcie,
   d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º;

9) zasady realizacji budynków gospodarczych na działkach zabudowy zagrodowej:
   a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,

b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 7,0 m z dopuszczeniem obiektów i urządzeń przekraczających wysokość 7,0 m, jeżeli wynika to z procesów produkcji rolniczej lub innych wymogów technologicznych,
c) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º;

10) zasady realizacji budynków dopuszczonej funkcji usługowej na działkach zabudowy zagrodowej:
a) powierzchnia użytkowa obiektów funkcji usługowej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkaniowego,
b) dopuszcza się realizację funkcji usługowej jako wbudowanej do budynku mieszkalnego, gospodarczego lub jako obiekt wolnostojący – z zachowaniem ustalonych parametrów i wskaźników oraz zasad kształtowania nowej zabudowy,
c) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
d) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 6,00 m,
e) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º.

12. Dla terenu niezabudowanego – oznaczonego w planie symbolem:

12. RM (obejmuje część działki nr ew. 1322/1 obręb: Aleksandrów IV - zał. graf. Nr 1.12.)

ustala się:

1) przeznaczenie terenu :
a) funkcja podstawowa – **teren zabudowy zagrodowej RM,**
b) dla uzyskania stosownego standardu zagospodarowania i użytkowania terenu dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury komunikacji i uzbrojenia terenu oraz urządzenia zieleni (zgodnie z zapisami zawartymi w § 17);

2) zasady kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony:
a) dostępność komunikacyjna istniejącą wewnętrzną drogą gruntową na działce nr ew. 1242/1 do gminnej drogi lokalnej KD-L/G (dz. ew. nr 1476).
Układ komunikacyjny zapewniający dostępność komunikacyjną znajduje się poza granicami opracowania niniejszego planu,
b) dla realizacji obiektów kubaturowych zabudowy zagrodowej mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich – ustala się nieprzekraczalną zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej działki RM i cieku wodnego (dz. nr ew. 1500/1) wrysowaną na rysunku planu (zał. 1.12),
c) dla zachowania ładu przestrzennego ustala się:
– zasady kształtowania nowej zabudowy – określone poniżej - w pkt. 6, 8 i 9;
– efekty estetyczne (kolorystykę) obiektów kubaturowych: ich elewacje, pokrycia dachów dopuszcza się jedynie w barwach naturalnych materiałów budowlanych, harmonizujących z kontekstem otaczających terenów naturalnych. Zakazuje się trwałego stosowania barw jaskrawych, dopuszcza się takie barwy w czasowych elementach małej architektury i urządzenia teren,
d) dopuszcza się budowę elementów małej architektury i urządzenia terenu zapewniających prawidłowe warunki użytkowania terenu i obiektów.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
a) teren opracowania znajdują się w obszarze Natura 2000 Puszcza Solska PLB 060008,
b) nakazuje się przestrzeganie stosownych ustaleń i zasad ochrony środowiska wynikających z położenia na naturalnych obszarach prawnie chronionych zawartych w § 10,
c) na terenach gleb chronionych (zgodnie z obowiązującą ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych) zakazuje się zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą,

d) nakazuje się zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wysokiej,
e) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu w istniejącym cieku wodnym przez urządzenie właściwych przepustów pod wjazdem na działkę,
f) dla terenu 12 RM nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60% powierzchni,
g) nakazuje się utrzymanie standardów akustycznych na poziomie jak dla zabudowy zagrodowej,
h) dla wzbogacenia krajobrazu zaleca się nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
Tereny prywatne zabudowy RM nie są kwalifikowane jako przestrzenie publiczne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :
Obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 § 11 ust. 2 i 3,

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) ustala się wielkość działki dla funkcji RM – nie mniej niż 2000 m2,
b) ustala się szerokość działki na nie mniej niż 23,0 m (jak w stanie istniejącym),
c) nakazuje się utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,12 do 0,3,
d) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%,
e) w ramach zagospodarowania terenu nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych lub garażowych w ilości zaspokajającej potrzeby projektowanego zainwestowania, nie mniej niż 1 – 1,5 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
Dopuszcza się przeprowadzenie podziału działek (w ramach podziałów indywidualnych) pod warunkiem utrzymania wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu dla funkcji RM ustalonych w pkt. 6;

8) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy mieszkaniowej:
a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do dwóch – w tym druga w kubaturze dachu jako poddasze użytkowe,
b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 9,00 m,
c) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyżej niż 0,9 m od naturalnego poziomu terenu mierzonego w najwyższym punkcie,
d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º;

9) zasady realizacji budynków gospodarczych na działkach zabudowy zagrodowej:
a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 7,0 m z dopuszczeniem obiektów i urządzeń przekraczających wysokość 7,0 m, jeżeli wynika to z procesów produkcji rolniczej lub innych wymogów technologicznych,
c) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º.

13. Dla terenu niezabudowanego – oznaczonego w planie symbolem:

13. RM (obejmuje części działek nr ew. 1243/2, 1243/3, 1243/4 obręb: Aleksandrów IV - zał. graf. Nr 1.13.)

ustala się:

1) przeznaczenie terenu :
a) funkcja podstawowa – **teren zabudowy zagrodowej RM,**
b) dopuszcza się lokalizację funkcji usług przede wszystkim związanych z obsługą

rolnictwa ale również usług podstawowych (np. handel, mała gastronomia, rzemiosło lub inne służące zaspokajaniu potrzeb ludności). Powierzchnia funkcji usług nie może przekraczać 50% powierzchni budynku mieszkalnego,

c) dla uzyskania stosownego standardu zagospodarowania i użytkowania terenu dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury komunikacji i uzbrojenia terenu oraz urządzenia zieleni (zgodnie z zapisami zawartymi w § 17);

2) zasady kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony:
   a) dostępność komunikacyjna istniejącą drogą wewnętrzną gruntową o szerokości 4,00 m (dz. nr ew. 1243/4) do gminnej drogi lokalnej KD-L/G (dz. ew. nr 1476) - poza granicami opracowania niniejszego planu,
   b) dla realizacji obiektów kubaturowych zabudowy zagrodowej (mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni gminnej drogi dojazdowej (dz. nr ew. 1476) – wrysowaną na rysunku planu (zał. 1.13),
   c) dla zachowania ładu przestrzennego ustala się:
      – zasady kształtowania nowej zabudowy – określone poniżej - w pkt. 6, 8, 9 i 10;
      – realizacja ogrodzenia działki – w odległości nie mniejszej niż 2,0 m od krawędzi jezdni gminnej drogi dojazdowej (dz. nr ew. 1476),
      – efekty estetyczne (kolorystykę) obiektów kubaturowych: ich elewacje, pokrycia dachów dopuszcza się jedynie w barwach naturalnych materiałów budowlanych, harmonizujących z kontekstem otaczających terenów naturalnych. Zakazuje się trwałego stosowania barw jaskrawych, dopuszcza się takie barwy w czasowych elementach małej architektury i urządzenia terenu,
   d) dopuszcza się budowę elementów małej architektury i urządzenia terenu zapewniających prawidłowe warunki użytkowania terenu i obiektów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
   a) Teren opracowania znajdują się w obszarze Natura 2000 Puszcza Solska PLB 060008 i w obszarze Natura 2000 Uroczyska Puszczy Solskiej PLH 060034,
   b) nakazuje się przestrzeganie stosownych ustaleń i zasad ochrony środowiska wynikających z położenia na naturalnych obszarach prawnie chronionych zawartych w § 10,
   c) na terenach gleb chronionych (zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) zakazuje się zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą,
   d) nakazuje się zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wysokiej,
   e) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%,
   f) nakazuje się utrzymanie standardów akustycznych na poziomie jak dla zabudowy zagrodowej,
   g) dla wzbogacenia krajobrazu zaleca się nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   Tereny prywatne zabudowy RM nie są kwalifikowane jako przestrzenie publiczne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :
   Obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 § 11 ust. 2 i 3;

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) ustala się wielkość działki funkcji RM – nie mniej niż 2000 m2,
   b) ustala się szerokość działki nie mniej 22,5 m (łącznie z drogą wewnętrzną),
   c) nakazuje się utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,12 do 0,3,
   d) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%,
   e) w ramach zagospodarowania terenu nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych lub garażowych w ilości zaspokajającej potrzeby projektowanego zainwestowania, nie mniej niż 1 – 1,5 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie. Przy realizacji dopuszczonych funkcjach usługowych nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych stosownie do zapisów w rozdziału 2 § 17 ust. 1 pkt 2;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   Dopuszcza się przeprowadzenie podziału działek (w ramach podziałów

indywidualnych) pod warunkiem utrzymania wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu dla funkcji RM ustalonych w pkt. 6.

8) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy mieszkaniowej:
   a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do dwóch – w tym druga w kubaturze dachu jako poddasze użytkowe,
   b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 9,00 m,
   c) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyżej niż 0,9 m od naturalnego poziomu terenu mierzonego w najwyższym punkcie,
   d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º;
9) zasady realizacji budynków gospodarczych na działkach zabudowy zagrodowej:
   a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej;
   b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 7,0 m z dopuszczeniem obiektów i urządzeń przekraczających wysokość 7,0 m, jeżeli wynika to z procesów produkcji rolniczej lub innych wymogów technologicznych,
   c) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º;
10) zasady realizacji budynków dopuszczonej funkcji usługowej na działkach zabudowy zagrodowej:
   a) powierzchnia użytkowa obiektów funkcji usługowej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkaniowego,
   b) dopuszcza się realizację funkcji usługowej jako wbudowanej do budynku mieszkalnego, gospodarczego lub jako obiekt wolnostojący – z zachowaniem ustalonych parametrów i wskaźników oraz zasad kształtowania nowej zabudowy,
   c) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
   d) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 6,00 m,
   e) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º.

14. Dla terenu niezabudowanego – oznaczonego w planie symbolem:

14. RM (obejmuje część działki nr ew. 1228, obręb: Aleksandrów IV - zał. graf. Nr 1.14.)

ustala się:

1) przeznaczenie terenu :
   a) funkcja podstawowa – **teren zabudowy zagrodowej RM**,
   b) dopuszcza się lokalizację funkcji usług przede wszystkim związanych z obsługą rolnictwa ale również usług podstawowych (np. handel, mała gastronomia, rzemiosło lub inne służące zaspokajaniu potrzeb ludności). Powierzchnia funkcji usług nie może przekraczać 50% powierzchni budynku mieszkalnego,
   c) dla uzyskania stosownego standardu zagospodarowania i użytkowania terenu dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury komunikacji i uzbrojenia terenu oraz urządzenia zieleni (zgodnie z zapisami zawartymi w § 17);
2) zasady kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony:
   a) dostępność komunikacyjna istniejącą drogą dojazdową (dz. nr ew. 1476) do drogi wojewódzkiej nr 853.
   Układ komunikacyjny zapewniający dostępność komunikacyjną znajduje się poza

granicami opracowania niniejszego planu,

b) dopuszcza się podział działki (w ramach podziałów indywidualnych) z warunkiem zachowania ustaleń zawartych poniżej – w pkt. 6,

c) dla realizacji obiektów kubaturowych zabudowy zagrodowej mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   – w odległości 6,0 m od krawędzi gminnej drogi dojazdowej (dz. nr ew. 1476),
   – w odległości 6,0 m od krawędzi gminnej drogi dojazdowej (dz. nr ew. 1451) – ochrona obszaru Natura 2000 Uroczyska Puszczy Solskiej PLH 060034 znajdującego się w granicach opracowania,
   – w odległości 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej KD-G/W nr 853,
   wrysowane na rysunku planu (zał. 1.14),

d) dla zachowania ładu przestrzennego ustala się:
   – zasady kształtowania nowej zabudowy – określone poniżej - w pkt. 6, 8, 9 i 10;
   – realizacja ogrodzenia działki – w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od krawędzi jezdni gminnej drogi dojazdowej (dz. nr ew. 1476),
   – efekty estetyczne (kolorystykę) obiektów kubaturowych: ich elewacje, pokrycia dachów dopuszcza się jedynie w barwach naturalnych materiałów budowlanych, harmonizujących z kontekstem otaczających terenów naturalnych. Zakazuje się trwałego stosowania barw jaskrawych, dopuszcza się takie barwy w czasowych elementach małej architektury i urządzenia terenu,

e) dopuszcza się budowę elementów małej architektury i urządzenia terenu zapewniających prawidłowe warunki użytkowania terenu i obiektów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

   a) teren opracowania znajdują się w obszarze Natura 2000 Puszcza Solska PLB 060008; w obszarze Natura 2000 Uroczyska Puszczy Solskiej PLH 060034, (częściowo – na obrzeżu),
   b) nakazuje się przestrzeganie stosownych ustaleń i zasad ochrony środowiska wynikających z położenia na naturalnych obszarach prawnie chronionych zawartych w § 10,
   c) na terenach gleb chronionych (zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) zakazuje się zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą,
   d) nakazuje się zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wysokiej,
   e) dla terenu 14 RM nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60%,
   f) nakazuje się utrzymanie standardów akustycznych na poziomie jak dla zabudowy zagrodowej,
   g) dla wzbogacenia krajobrazu zaleca się nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   Tereny prywatne zabudowy RM nie są kwalifikowane jako przestrzenie publiczne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :
   Obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 § 11 ust. 2 i 3;

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) ustala się wielkości działek nie mniej niż 2000 m2,
   b) ustala się szerokość budowlanej części działki na nie mniej 18 m,
   c) nakazuje się utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,12 do 0,3,
   d) nakazuje się dla funkcji RM utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%,
   e) w ramach zagospodarowania terenu nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych lub garażowych w ilości zaspokajającej potrzeby projektowanego zainwestowania, nie mniej niż 1 – 1,5 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie. Przy realizacji dopuszczonych funkcjach usługowych nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych stosownie do zapisów w rozdziału 2 § 17 ust. 1 pkt 2;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   Dopuszcza się przeprowadzenie podziału działki nr ew. 1228 (w ramach podziałów

indywidualnych) pod warunkiem utrzymania wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu dla funkcji RM ustalonych w pkt. 6;

8) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy mieszkaniowej:
   a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do dwóch – w tym druga w kubaturze dachu jako poddasze użytkowe,
   b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 9,00 m,
   c) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyżej niż 0,9 m od naturalnego poziomu terenu mierzonego w najwyższym punkcie,
   d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º;
9) zasady realizacji budynków gospodarczych na działkach zabudowy zagrodowej:
   a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
   b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 7,0 m z dopuszczeniem obiektów i urządzeń przekraczających wysokość 7,0 m, jeżeli wynika to z procesów produkcji rolniczej lub innych wymogów technologicznych,
   c) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º;
10) zasady realizacji budynków dopuszczonej funkcji usługowej na działkach zabudowy zagrodowej:
   a) powierzchnia użytkowa obiektów funkcji usługowej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkaniowego,
   b) dopuszcza się realizację funkcji usługowej jako wbudowanej do budynku mieszkalnego, gospodarczego lub jako obiekt wolnostojący – z zachowaniem ustalonych parametrów i wskaźników oraz zasad kształtowania nowej zabudowy,
   c) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
   d) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 6,00 m,
   e) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º.

15. Dla terenu niezabudowanego – oznaczonego w planie symbolem:

15. RM (obejmuje działkę nr ew. 1221/1 obręb: Aleksandrów IV - zał. graf. Nr 1.15.)

ustala się:

1) przeznaczenie terenu :
   a) funkcja podstawowa – **teren zabudowy zagrodowej RM**,
   b) dopuszcza się lokalizację funkcji usług przede wszystkim związanych z obsługą rolnictwa ale również usług podstawowych (np. handel, mała gastronomia, rzemiosło lub inne służące zaspokajaniu potrzeb ludności). Powierzchnia funkcji usług nie może przekraczać 50% powierzchni budynku mieszkalnego,
   c) dla uzyskania stosownego standardu zagospodarowania i użytkowania terenu dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury komunikacji i uzbrojenia terenu oraz urządzenia zieleni (zgodnie z zapisami zawartymi w § 17);
2) zasady kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony:
   a) dostępność komunikacyjna z istniejącej drogi wojewódzkiej nr 853 KD-G/W,
   b) dopuszcza się podział działki (w ramach podziałów indywidualnych) z warunkiem zachowania ustaleń zawartych poniżej – w pkt. 6,

c) dla realizacji obiektów kubaturowych zabudowy zagrodowej mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniej niż:
   - 25,0 m – od linii rozgraniczającej drogi KD-G/W (wojewódzkiej nr 853),
   - 6,0 m – od linii rozgraniczającej drogi gruntowej (dz. nr ew. 1451) - ochrona obszaru Natura 2000 Uroczyska Puszczy Solskiej PLH 060034 znajdującego się w granicach opracowania,

wrysowane na rysunku planu (zał. 1.15):

a) dla zachowania ładu przestrzennego ustala się:
   - zasady kształtowania nowej zabudowy – określone poniżej - w pkt. 6, 8, 9 i 10;
   - efekty estetyczne (kolorystykę) obiektów kubaturowych: ich elewacje, pokrycia dachów dopuszcza się jedynie w barwach naturalnych materiałów budowlanych, harmonizujących z kontekstem otaczających terenów naturalnych. Zakazuje się trwałego stosowania barw jaskrawych, dopuszcza się takie barwy w czasowych elementach małej architektury i urządzenia terenu,

a) dopuszcza się budowę elementów małej architektury i urządzenia terenu zapewniających prawidłowe warunki użytkowania terenu i obiektów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
   a) teren opracowania znajdują się w obszarze Natura 2000 Puszcza Solska PLB 060008; w obszarze Natura 2000 Uroczyska Puszczy Solskiej PLH 060034 (częściowo – na obrzeżu),
   b) nakazuje się przestrzeganie stosownych ustaleń i zasad ochrony środowiska wynikających z położenia na naturalnych obszarach prawnie chronionych zawartych w § 10,
   c) na terenach gleb chronionych (zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) zakazuje się zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą,
   d) nakazuje się zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wysokiej,
   e) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60% pow.,
   f) nakazuje się utrzymanie standardów akustycznych na poziomie jak dla zabudowy zagrodowej,
   g) dla wzbogacenia krajobrazu zaleca się nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   Tereny prywatne zabudowy RM nie są kwalifikowane jako przestrzenie publiczne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   Obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 § 11 ust. 2 i 3;

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) ustala się wielkości działek – nie mniej niż 2000 m2,
   b) ustala się szerokość działki na nie mniej 18 m,
   c) nakazuje się utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,12 do 0,3,
   d) nakazuje się dla funkcji RM utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%,
   e) w ramach zagospodarowania terenu nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych lub garażowych w ilości zaspokajającej potrzeby projektowanego zainwestowania, nie mniej niż 1 – 1,5 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie. Przy realizacji dopuszczonych funkcji usługowych nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych stosownie do zapisów w rozdziału 2 §17 ust. 1 pkt 2;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
   Dopuszcza się przeprowadzenie podziału działki nr ew. 1221/1 (w ramach podziałów indywidualnych) pod warunkiem utrzymania wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu dla funkcji RM ustalonych w pkt. 6;

8) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy mieszkaniowej:
   a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do dwóch – w tym druga w kubaturze dachu jako poddasze użytkowe,

b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 9,00 m,
c) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyżej niż 0,9 m od naturalnego poziomu terenu mierzonego w najwyższym punkcie,
d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º;

9) zasady realizacji budynków gospodarczych na działkach zabudowy zagrodowej:
a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 7,0 m z dopuszczeniem obiektów i urządzeń przekraczających wysokość 7,0 m, jeżeli wynika to z procesów produkcji rolniczej lub innych wymogów technologicznych,
c) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º;

10) zasady realizacji budynków dopuszczonej funkcji usługowej na działkach zabudowy zagrodowej:
a) powierzchnia użytkowa obiektów funkcji usługowej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkaniowego,
b) dopuszcza się realizację funkcji usługowej jako wbudowanej do budynku mieszkalnego, gospodarczego lub jako obiekt wolnostojący – z zachowaniem ustalonych parametrów i wskaźników oraz zasad kształtowania nowej zabudowy,
c) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
d) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 6,00 m,
e) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º.

16. Dla terenu niezabudowanego – oznaczonego w planie symbolem:

16. RM (obejmuje część działki nr ew.1089 obręb: Margole - zał. graf. Nr 1.16.)

ustala się:

1) przeznaczenie terenu :
a) funkcja podstawowa – **teren zabudowy zagrodowej RM**,
b) dopuszcza się lokalizację funkcji usług przede wszystkim związanych z obsługą rolnictwa ale również usług podstawowych (np. handel, mała gastronomia, rzemiosło lub inne służące zaspokajaniu potrzeb ludności). Powierzchnia funkcji usług nie może przekraczać 50% powierzchni budynku mieszkalnego,
c) dla uzyskania stosownego standardu zagospodarowania i użytkowania terenu dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury komunikacji i uzbrojenia terenu oraz urządzenia zieleni (zgodnie z zapisami zawartymi w § 17);

2) zasady kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony:
a) dostępność komunikacyjna istniejącą drogą gminną KD-D/G (dz. nr ew. 1130) poza granicami opracowania niniejszego planu,
b) wyznacza się teren zabudowy zagrodowej RM (jak w Zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Aleksandrów – 2018 r.) do odległości 90 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej KD-D/G (dz. nr ew. 1130) – wrysowany na rysunku planu (zał. 1.16),
c) dla realizacji obiektów kubaturowych zabudowy zagrodowej (mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich – ustala nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej (14 m od krawędzi jezdni) istniejącej drogi gminnej

KD- D/G (dz. nr ew. 1130) jak na działce sąsiedniej nr ew. 1090 – wrysowaną na rysunku planu (zał. 1.16),

d) dla zachowania ładu przestrzennego ustala się:
   - zasady kształtowania nowej zabudowy – określone poniżej - w pkt. 6, 8, 9 i 10;
   - efekty estetyczne (kolorystykę) obiektów kubaturowych: ich elewacje, pokrycia dachów dopuszcza się jedynie w barwach naturalnych materiałów budowlanych, harmonizujących z kontekstem otaczających terenów naturalnych. Zakazuje się trwałego stosowania barw jaskrawych, dopuszcza się takie barwy w czasowych elementach małej architektury i urządzenia terenu,

e) dopuszcza się budowę elementów małej architektury i urządzenia terenu zapewniających prawidłowe warunki użytkowania terenu i obiektów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

a) teren opracowania znajdują się w obszarze Natura 2000 Puszcza Solska PLB 060008;
b) nakazuje się przestrzeganie stosownych ustaleń i zasad ochrony środowiska wynikających z położenia na naturalnych obszarach prawnie chronionych zawartych w § 10,
c) na terenach gleb chronionych (zgodnie z obowiązującą ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych) zakazuje się zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą,
d) nakazuje się zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wysokiej,
e) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 60% powierzchni,
f) nakazuje się utrzymanie standardów akustycznych na poziomie jak dla zabudowy zagrodowej,
g) dla wzbogacenia krajobrazu zaleca się nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
Tereny prywatne zabudowy RM nie są kwalifikowane jako przestrzenie publiczne;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :
Obowiązują zasady zawarte w rozdziale 2 § 11 ust. 2 i 3;

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) ustala się wielkości działek dla funkcji RM – nie mniej niż 2000 m2,
b) ustala się szerokość budowlanej części działki na nie mniej 18 m,
c) nakazuje się utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,12 do 0,3,
d) nakazuje się dla funkcji RM utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60%,
e) w ramach zagospodarowania terenu nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych lub garażowych w ilości zaspokajającej potrzeby projektowanego zainwestowania, nie mniej niż 1 – 1,5 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie. Przy realizacji dopuszczonych funkcji usługowych nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych stosownie do zapisów w rozdziału 2 §17 ust. 1 pkt 2;

7) dopuszcza się przeprowadzenie podziału działek (w ramach podziałów indywidualnych) pod warunkiem utrzymania wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu dla funkcji RM ustalonych w pkt.6;

8) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy mieszkaniowej:
a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do dwóch – w tym druga w kubaturze dachu jako poddasze użytkowe,
b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 9,00 m,
c) poziom parteru budynków mieszkalnych nie wyżej niż 1 m od naturalnego poziomu terenu mierzonego w najwyższym punkcie,
d) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º;

9) zasady realizacji budynków gospodarczych na działkach zabudowy zagrodowej
   a) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
   b) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 7,0 m z dopuszczeniem obiektów i urządzeń przekraczających wysokość 7,0 m, jeżeli wynika to z procesów produkcji rolniczej lub innych wymogów technologicznych,
   c) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º;
10) zasady realizacji budynków dopuszczonej funkcji usługowej na działkach zabudowy zagrodowej:
   a) powierzchnia użytkowa obiektów funkcji usługowej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkaniowego,
   b) dopuszcza się realizację funkcji usługowej jako wbudowanej do budynku mieszkalnego, gospodarczego lub jako obiekt wolnostojący – z zachowaniem ustalonych parametrów i wskaźników oraz zasad kształtowania nowej zabudowy,
   c) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
   d) ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 6,00 m,
   e) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25º do 45º. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12º – 25º.

Rozdział 4.

PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 19.

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

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia miejscowego planu - służącą naliczeniu wysokości opłaty na rzecz Gminy Aleksandrów:

- dla terenów zabudowy zagrodowej – w wysokości 0,5%,
- dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczonymi usługami – w wysokości 1,5%,
- dla terenów usług sportu i dopuszczonych usług innych – w wysokości 1,0%,
- dla terenów rolniczych – w wysokości 0,1%.

§ 20.

Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się zagospodarowania terenu w sposób sprzeczny z ustaleniami planu.

§ 21.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed wejściem w życie planu miejscowego, a nie zakończonych decyzją ostateczną – stosuje się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 22.

Od dnia wejścia w życie zmian miejscowego planu wygasają ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów uchwalonego uchwałą Nr XI/46/03 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 11 grudnia 2003 r. dla terenów działek nr jak w treści uchwały w miejscowościach Aleksandrów I, Aleksandrów II, Aleksandrów III, Aleksandrów IV, Margole oraz zagospodarowanie terenu sprzeczne z niniejszymi ustaleniami.

§ 23.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Aleksandrów.

§ 25.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.