



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 20 listopada 2019 r.

Poz. 6313

### 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 uchwała, 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 dojazdu do pól (plan drogi do opracowania w II etapie).

2. Uchwała 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 wchodzi:

- 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

powodnią, 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 naziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki. Intensywność zabudowy wyraża się wskaźnikiem stanowiącym ułamek dziesiątyny;

- 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 górnictwami, 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 wysokopiętnego 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 odrębnymi.

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 ustawą 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 m<sup>2</sup> – dla funkcji zabudowy zagrodowej RM,
  - 1600 m<sup>2</sup> – 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 m <sup>2</sup> 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 rozbiorecznej 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 źródła 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 wewnętrznych,
- 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 m<sup>2</sup>,
    - 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 połąci w granicach od 25° do 45°; 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 25° do 45°.
- 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°.
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 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) 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°;
- 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°;

- 10) zasady realizacji budynków dopuszczonej funkcji usługowej związanej z działalnością rolniczą na działkach zabudowy zagrodowej:
- powierzchnia użytkowa obiektów funkcji usługowej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkaniowego,
  - 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,
  - ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych budynków do jednej,
  - ograniczenie wysokości budynków (poziom kalenicy głównej) – do 6,00 m,
  - dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci w granicach od 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°.
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 :
    - funkcja podstawowa – **teren zabudowy zagrodowej RM**,
    - dopuszcza się lokalizację funkcji usług przede wszystkim związanych z prowadzoną działalnością rolniczą. Powierzchnia funkcji usług nie może przekraczać 50% powierzchni budynku mieszkalnego,
    - 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:
    - 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;
    - 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),
    - 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,
    - dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej w granicy z działką sąsiadującą,
    - 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:
    - tereny opracowania znajdują się w obszarze Natura 2000 Puszcza Solska PLB 060008,
    - nakazuje się przestrzeganie zawartych w § 10 stosownych ustaleń i zasad ochrony środowiska wynikających z położenia na naturalnych obszarach prawnie chronionych,
    - na terenach gleb chronionych (zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) zakazuje się zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą,
    - 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 rozdziale 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°,
- 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°;
- 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°.

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) pełniącą rolę drogi wewnętrznej, gospodarczej – do drogi wojewódzkiej nr 853,

- gminną drogą dojazdową do terenów rolniczych (po jej realizacji na śladzie istniejącej utwardzonej tłuczniami - 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 rozdziale 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°,
- 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°,
- 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°.

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 tłuczniami – 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 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) 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 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 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się szerokość działki na nie mniej niż 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°,
- 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°,
- 10) zasady realizacji budynków dopuszczanej 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°.

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 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 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 m<sup>2</sup>,
- 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 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°,
- 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°,
- 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°.

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 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 - 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°;
- 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°;
- 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°.
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 § 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 25° do 45°. Dopuszcza się dachy płaskie (do 12° 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°,
- 10) zasady realizacji budynków dopuszczonej funkcji usługowej na działkach zabudowy zagrodowej:
- a) powierzchnia użytkowa obiektów funkcji usługowej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalniowego,
- 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 25° do 45°. Dopuszcza się dachy płaskie (do 12° 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 tłuczniami – 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) 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°;

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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°;

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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°.

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 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 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 realizację 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 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 m<sup>2</sup>,
- b) ustala się szerokość działki (jak w stanie istniejącym) nie mniej niż 16 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 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°;
- 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°;
- 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°.
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 cieką 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 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 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°;
- 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°.
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 m<sup>2</sup>,
  - 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 miejsc 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) 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°;
- 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°;
- 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°.

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 m<sup>2</sup>,
  - 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 rozdziale 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°;
- 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°;
- 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°.

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):

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; 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 m<sup>2</sup>,
    - 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 rozdziale 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°;
  - 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°;
  - 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°.
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 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% 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 m<sup>2</sup>,
- 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 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 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°;
- 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°;
- 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 25° do 45°. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki – dopuszcza się dachy jednospadowe (pulpitowe) o kącie nachylenia połaci 12° – 25°.

#### **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.

Przewodniczący Rady Gminy  
Aleksandrów

**Andrzej Bil**

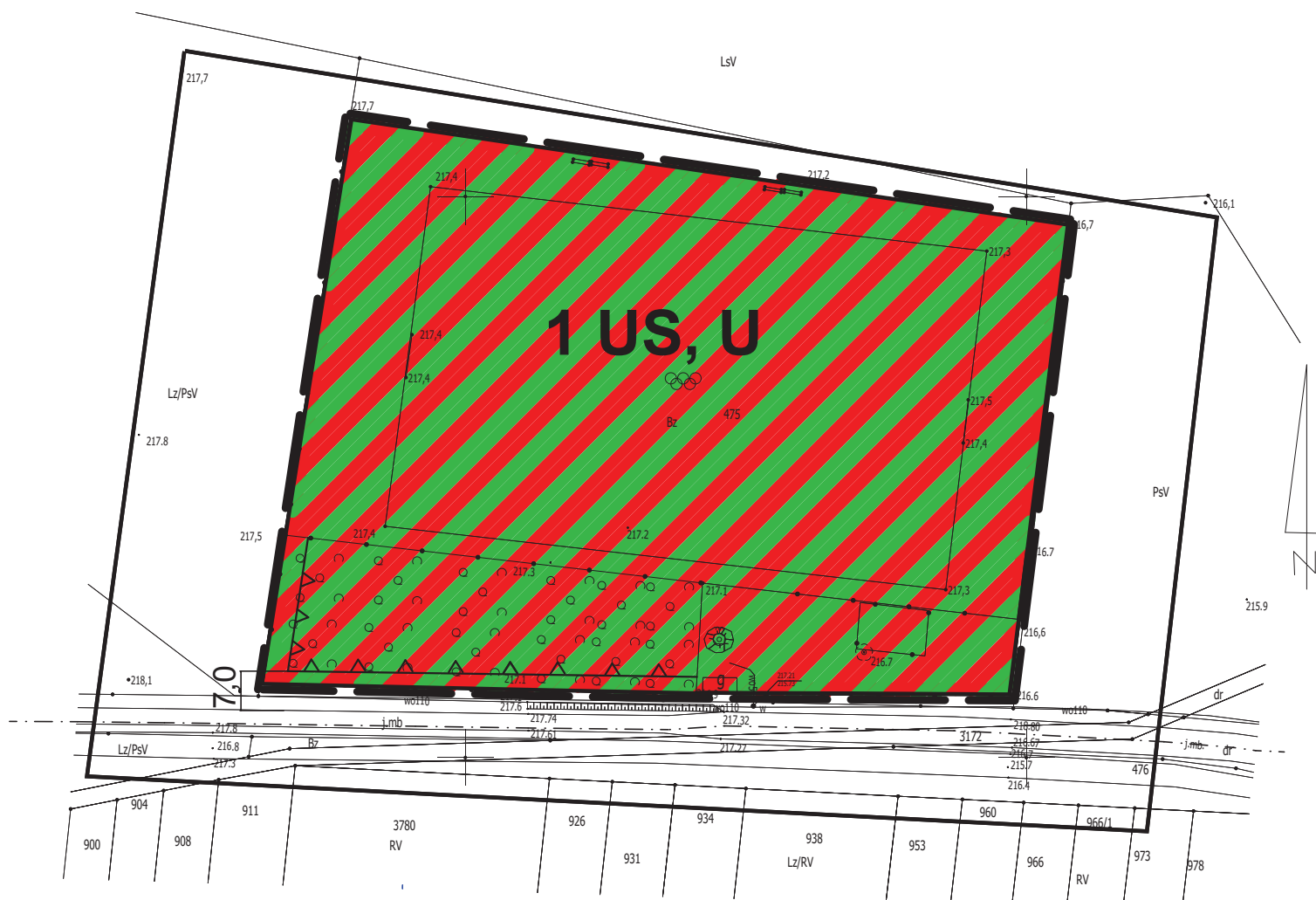
województwo: lubelskie nr 06  
powiat: biłgorajski nr 0602  
jedn. ewidencyjna: Aleksandrów nr 060202\_2  
obręb: Aleksandrów Pierwszy nr 060202\_2.0001

8.134.11.03.4

MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH  
skala mapy 1:1000

ZAŁ. NR 1.1  
DO UCHWAŁY NR IX/52/2019  
RADY GMINY ALEKSANDRÓW  
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2019 R.

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ALEKSANDRÓW SKALA 1:1000 DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR EWID. 475 - ALEKSANDRÓW PIERWSZY



## Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów

(wycinek z nałożoną mapą ewidencyjną)



dz. nr 475

Mapa wykonana przez Usługi Geodezyjne s.c. w Biłgoraju na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, porównania mapy z terenem oraz pomiaru wykonanego w dniach 12.07.2018 r., 17.07.2018 r., 19.07.2018 r.

Granice działek wkreślono na podstawie danych ewidencyjnych. W obszarze oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego potwierdzono w terenie aktualność treści mapy na dzień pomiaru. Niniejsza mapa może służyć do opracowań planistycznych. układ współrzędnych płaskich: 2000 układ współrzędnych wysokościowych: Kronsztadt 86

Biłgoraj, dnia 30.07.2018 r.  
nr ks. rob. 56/2018  
GK.6640.1232.2018

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.

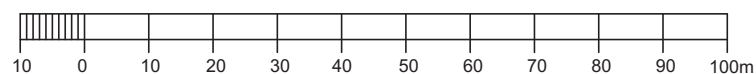
## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- Granica opracowania zmiany planu
- Linia rozgraniczająca terenu 1US, U
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1US,U** Teren usług sportu i usług innych

## OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Oś istniejącej drogi/jezdni
- Granica aktualizacji mapy

Teren w granicach opracowania  
położony jest w całości  
w Obszarze Ptasim NATURA 2000 -  
Puszcza Solska



Skala 1:1000

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
 STAROSTA BIEGORAJSKI  
 OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W BIEGORAJU  
 Nazwa materiału zasobu ...MAPA ZASADNICZA  
 Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu  
 8.134.11.043 019 873/18  
 Data wykonania kopii ...05 LUT 2019  
 Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

Mapa zasadnicza (sytuacyjna)

Miasto (wieś) ALEKSANDRÓW I.

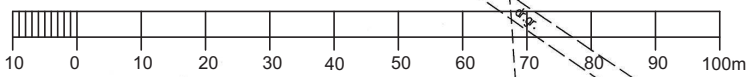
Gmina ALEKSANDRÓW

Aktualność niniejszej mapy nie sprawdzona w terenie na dzień wydania

Załącznik nr 1.2 DO UCHWAŁY NR IX/52/2019 RADY GMINY ALEKSANDRÓW Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2019 R.

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ALEKSANDRÓW SKALA 1:1000

## DLA CZĘŚCI DZIAŁEK NR EWID. 248/10 I 248/13 ALEKSANDRÓW PIERWSZY



### OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

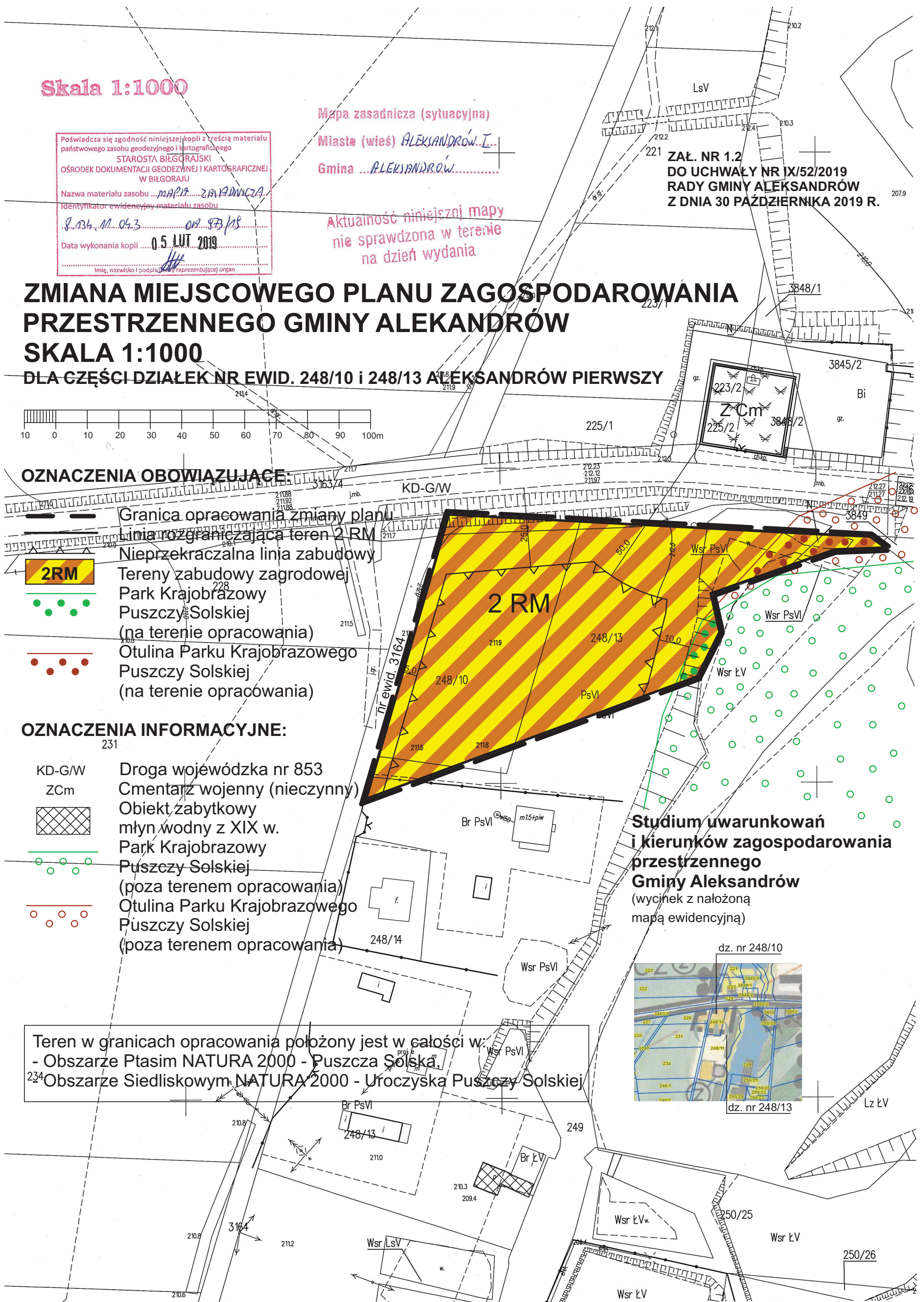
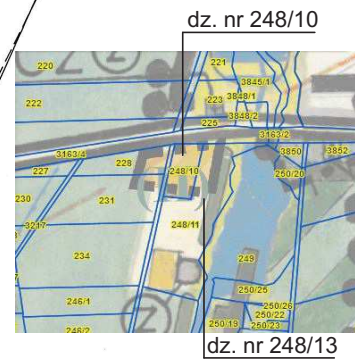
- Granica opracowania zmiany planu
- Linia rozgraniczająca teren 2RM
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 2RM Tereny zabudowy zagrodowej
- Park Krajobrazowy Puszczy Solskiej (na terenie opracowania)
- Otulina Parku Krajobrazowego Puszczy Solskiej (na terenie opracowania)

### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- KD-GW Droga wojewódzka nr 853
- ZCm Cmentarz wojenny (nieczynny)
- Obiekt zabytkowy młyn wodny z XIX w.
- Park Krajobrazowy Puszczy Solskiej (poza terenem opracowania)
- Otulina Parku Krajobrazowego Puszczy Solskiej (poza terenem opracowania)

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów (wycinek z nałożoną mapą ewidencyjną)

Teren w granicach opracowania położony jest w całości w:  
 - Obszarze Ptasim NATURA 2000 - Puszcza Solska  
 - Obszarze Siedliskowym NATURA 2000 - Uroczyska Puszczy Solskiej





553

Skala 1:1000

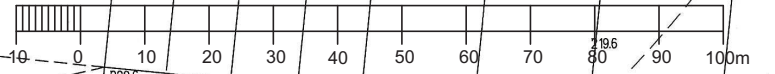
559  
 Sprawdza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
**STAROSTA BIŁGORAJSKI**  
 OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W BIŁGORAJU  
 Nazwa materiału zasobu ... 119/29 ZIEMNICZA  
 Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu ... 131562/3  
 Data wydania kopii ... 05 LUT 2019  
 Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

Mapa zasadnicza (sytuacyjna)  
 Miasto (wieś) **ALEKSANDRÓW I**  
 Gmina **ALEKSANDRÓW**

Aktualność niniejszej mapy nie sprawdzona w terenie na dzień wydania

ZAŁ. NR 1.3  
 DO UCHWAŁY NR IX/52/2019  
 RADY GMINY ALEKSANDRÓW  
 Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2019 R. 628/4  
 619/2

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ALEKSANDRÓW SKAŁA 1:1000 DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR EWID. 599/4 ALEKSANDRÓW PIERWSZY**



**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

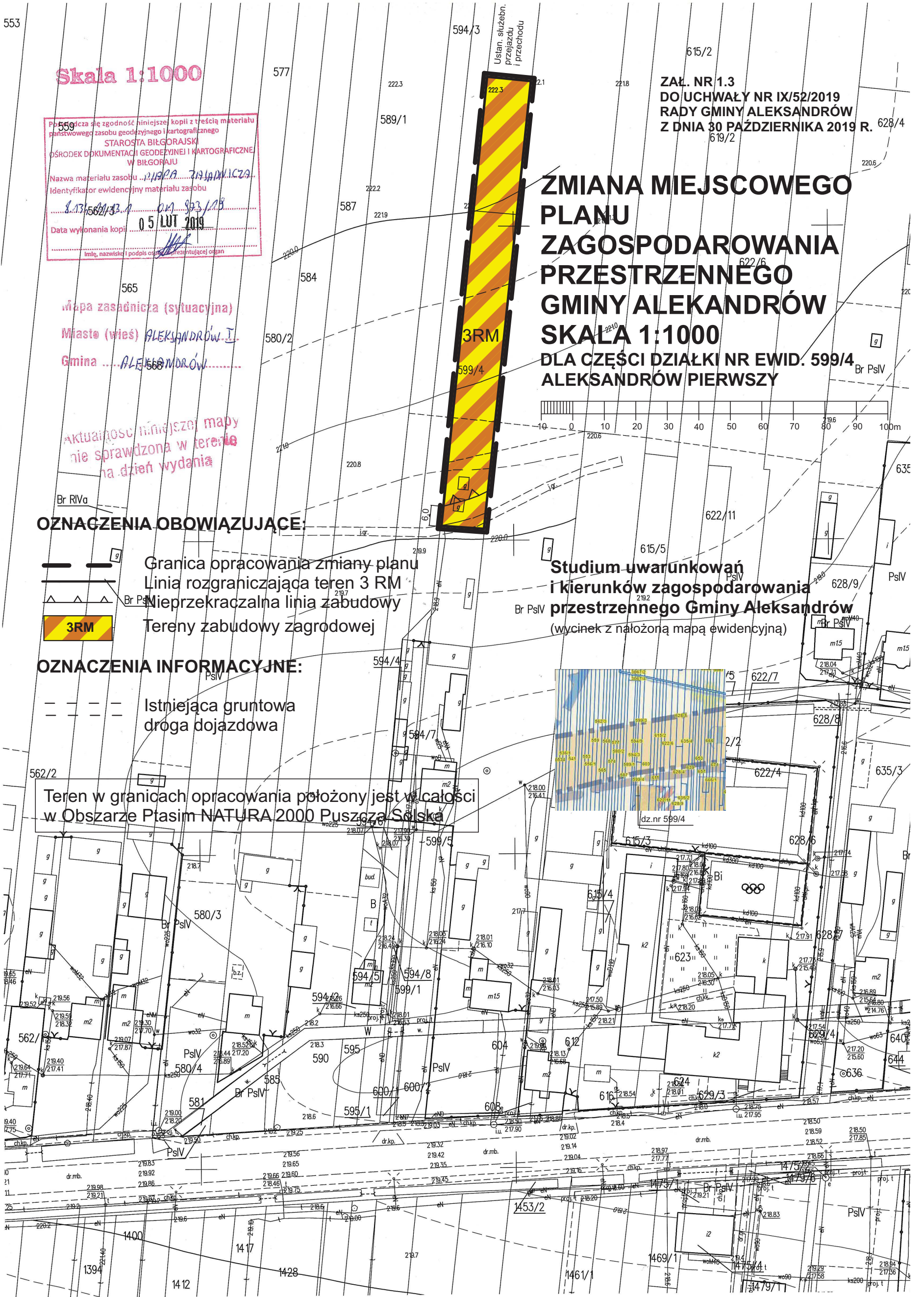
- g — Granica opracowania zmiany planu
- Br PsIV — Linia rozgraniczająca teren 3 RM
- Br PsIV — Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 3RM — Tereny zabudowy zagrodowej

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

- - - - Istniejąca gruntowa droga dojazdowa

Teren w granicach opracowania położony jest w całości w Obszarze Ptasiń NATURA 2000 Puszcza Solska

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów**  
 (wycinek z nałożoną mapą ewidencyjną)





województwo: lubelskie nr 06  
powiat: biłgorajski nr 0602  
jedn. ewidencyjna: Aleksandrów nr 060202\_2  
obręb: Aleksandrów Drugi nr 060202\_2.0002

8.135.09.08.2.3

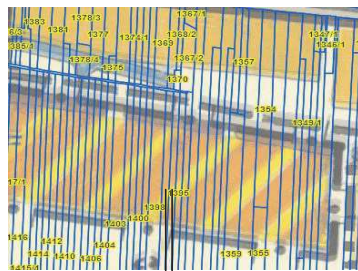
MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH  
skala mapy 1:1000

ZAŁ. NR 1.4  
DO UCHWAŁY NR IX/52/2019  
RADY GMINY ALEKSANDRÓW  
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2019 R.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY ALEKSANDRÓW SKALA 1:1000  
DLA CZĘŚCI DZIAŁEK NR EWID. 1396 i 1397  
ALEKSANDRÓW DRUGI**

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Aleksandrów**

(wycinek z nałożoną mapą ewidencyjną)



dz. nr 1397 dz. nr 1396

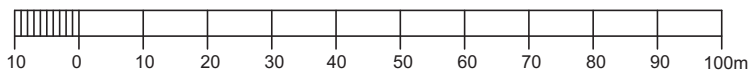
**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

- Granica opracowania zmiany planu
- Linia rozgraniczająca terenu 4RM
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 4RM** Teren zabudowy zagrodowej

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

- Granica aktualizacji mapy
- Istniejąca gminna droga utwardzona

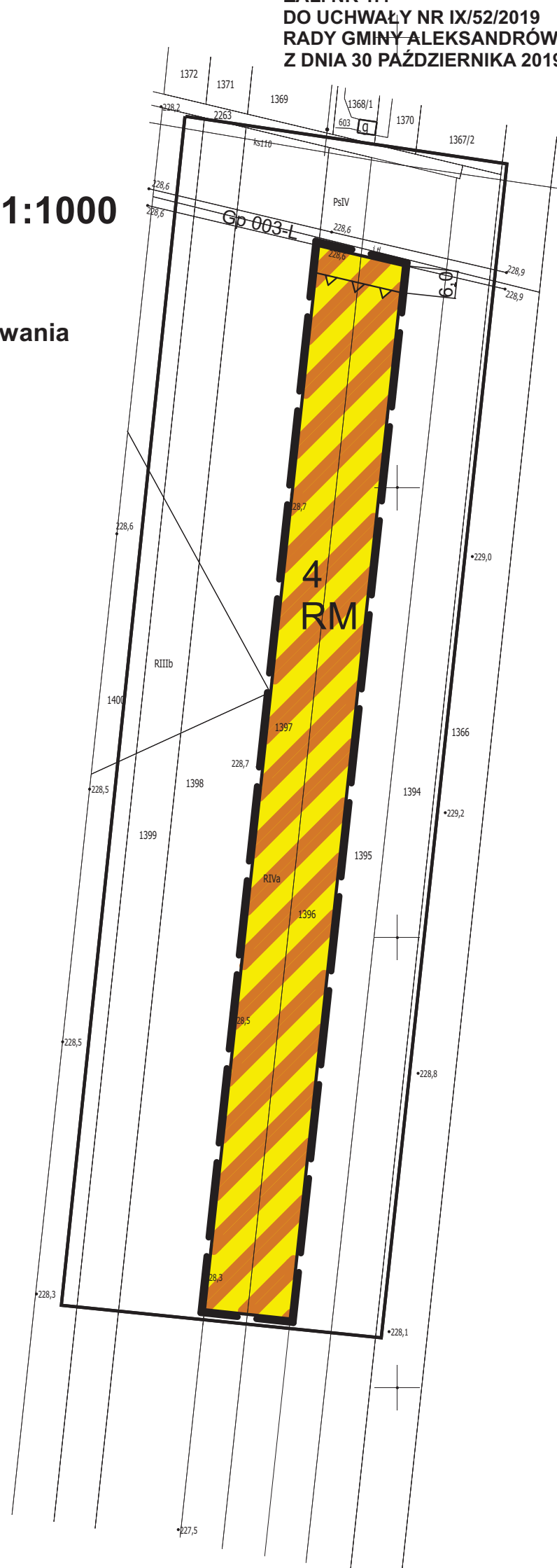
Teren w granicach opracowania  
położony jest w całości  
w Obszarze Ptasim NATURA 2000 -  
Puszcza Solska



Mapa wykonana przez Usługi Geodezyjne s.c. w Biłgoraju  
na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, porównania  
mapy z terenem oraz pomiaru wykonanego w dniach 12.07.2018 r.,  
17.07.2018 r., 19.07.2018 r.  
Granice działek wkreślono na podstawie danych ewidencyjnych.  
W obszarze oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego potwierdzono  
w terenie aktualność treści mapy na dzień pomiaru.  
Niniejsza mapa może służyć do opracowań planistycznych.  
układ współrzędnych płaskich: 2000  
układ współrzędnych wysokościowych: Kronsztadt 86

Biłgoraj, dnia 30.07.2018 r.  
nr ks. rob. 56/2018  
GK.6640.1232.2018

nie wyklucza się istnienia w terenie innych  
nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń  
podziemnych, które nie były zgłoszone do  
inventaryzacji lub o których brak jest informacji  
w instytucjach branżowych.



województwo: lubelskie nr 06  
powiat: biłgorajski nr 0602  
jedn. ewidencyjna: Aleksandrów nr 060202\_2  
obręb: Aleksandrów Trzeci nr 060202\_2.0003

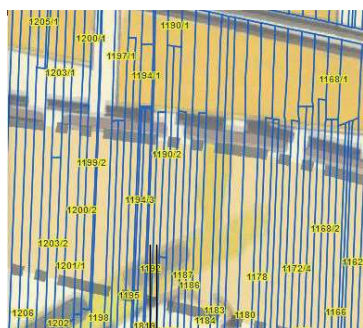
MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH  
skala mapy 1:1000

8.134.10.10.4  
8.134.10.15.2

ZAŁ. NR 1.5  
DO UCHWAŁY NR IX/52/2019  
RADY GMINY ALEKSANDRÓW  
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2019 R.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY ALEKSANDRÓW SKALA 1:1000  
DLA CZĘŚCI DZIAŁEK NR EWID. 1191 i 1192  
ALEKSANDRÓW TRZECI**

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Aleksandrów**  
(wycinek z nałożoną mapą ewidencyjną)



dz. nr 1192 | dz. nr 1191

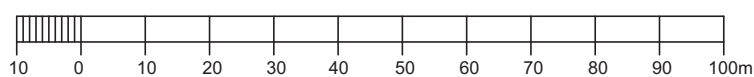
**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

- Granica opracowania zmiany planu
- Linia rozgraniczająca tereny 5.1R i 5.2RM
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Teren rolniczy
- Teren zabudowy zagrodowej
- Końcówka sięgająca ekologicznego wg SUiKZP

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

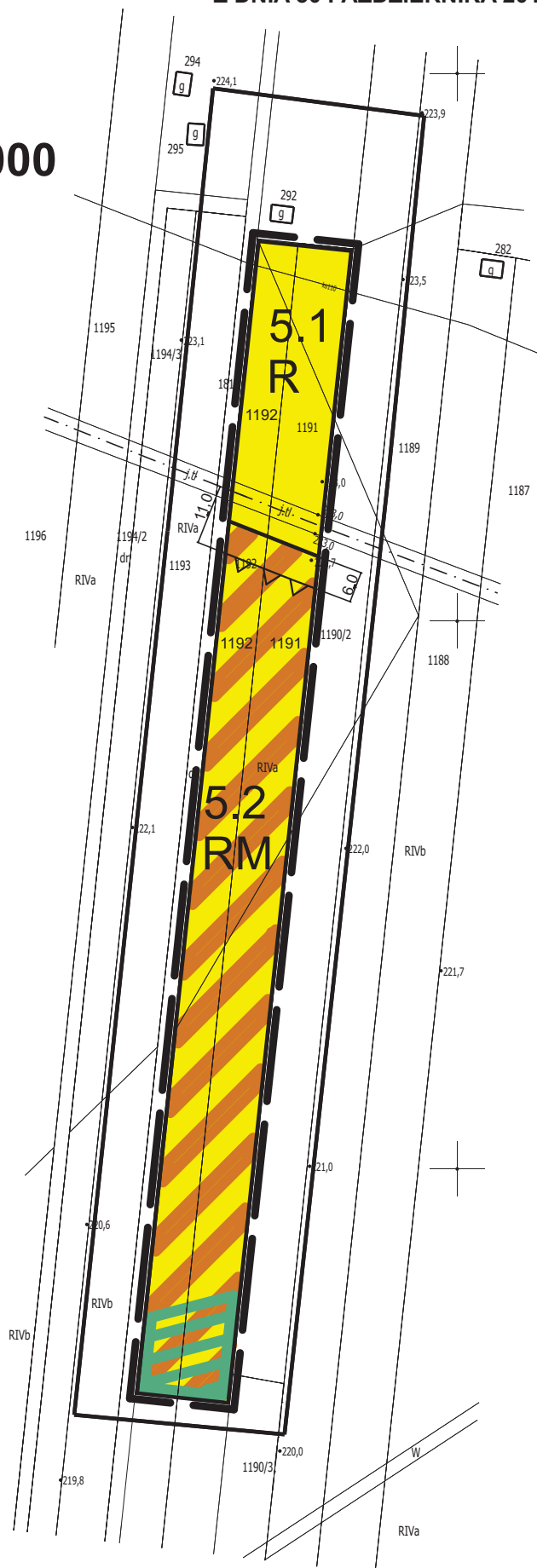
- Granica aktualizacji mapy
- Oś istniejącej drogi
- Istniejąca droga do gruntów rolnych

Teren w granicach opracowania położony jest  
w całości w Obszarze Ptasim NATURA 2000 -  
Puszcza Solska



Mapa wykonana przez Usługi Geodezyjne s.c. w Biłgoraju  
na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, porównania  
mapy z terenem oraz pomiaru wykonanego w dniach 12.07.2018 r.,  
17.07.2018 r., 19.07.2018 r.  
Granice działek wkreślono na podstawie danych ewidencyjnych.  
W obszarze oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego potwierdzono  
w terenie aktualność treści mapy na dzień pomiaru.  
Niniejsza mapa może służyć do opracowań planistycznych.  
układ współrzędnych płaskich: 2000  
układ współrzędnych wysokościowych: Kronsztadt 86

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych  
nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń  
podziemnych, które nie były zgłoszone do  
inwentaryzacji lub o których brak jest informacji  
w instytucjach branżowych.



Biłgoraj, dnia 30.07.2018 r.  
nr ks. rob. 56/2018  
GK.6640.1232.2018

województwo: lubelskie nr 06  
powiat: biłgorajski nr 0602  
jedn. ewidencyjna: Aleksandrów nr 060202\_2  
obręb: Aleksandrów Trzeci nr 060202\_2.0003

8.134.10.10.3

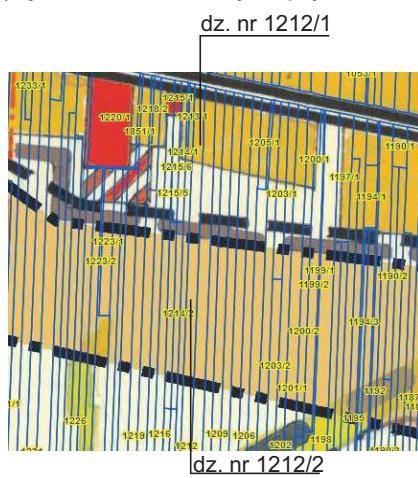
MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH  
skala mapy 1:1000

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY ALEKSANDRÓW SKALA 1:1000  
DLA CZĘŚCI DZIAŁEK NR EWID. 1212/1 i 1212/2  
ALEKSANDRÓW TRZECI**






ZAŁ. NR 1.6  
DO UCHWAŁY NR IX/52/2019  
RADY GMINY ALEKSANDRÓW  
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2019 R.

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Aleksandrów**


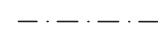
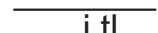
(wycinek z nałożoną mapą ewidencyjną)



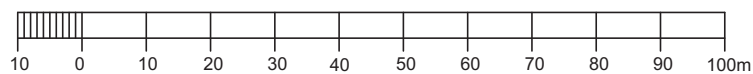
**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

-  Granica opracowania zmiany planu
-  Linia rozgraniczająca tereny 6.1R i 6.2RM
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  6.1R Teren rolniczy
-  6.2RM Teren zabudowy zagrodowej

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

-  Granica aktualizacji mapy
-  Oś istniejącej drogi
-  j.tl. Istniejąca droga do gruntów rolnych

Teren w granicach opracowania położony jest w całości w Obszarze Ptasim NATURA 2000 - Puszcza Solska



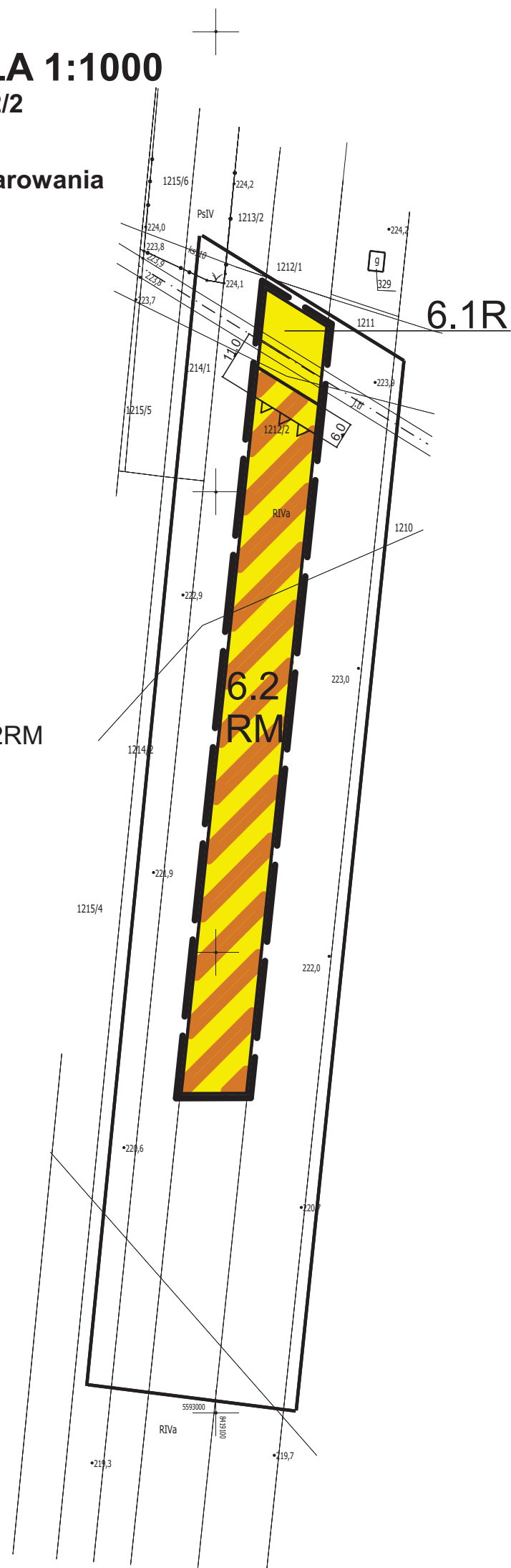
Mapa wykonana przez Usługi Geodezyjne s.c. w Biłgoraju na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, porównania mapy z terenem oraz pomiaru wykonanego w dniach 12.07.2018 r., 17.07.2018 r., 19.07.2018 r.

Granice działek wkreślono na podstawie danych ewidencyjnych. W obszarze oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego potwierdzono w terenie aktualność treści mapy na dzień pomiaru.

Niniejsza mapa może służyć do opracowań planistycznych. układ współrzędnych płaskich: 2000 układ współrzędnych wysokościowych: Kronsztadt 86

Biłgoraj, dnia 30.07.2018 r.  
nr ks. rob. 56/2018  
GK.6640.1232.2018

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.





województwo: lubelskie nr 06  
powiat: biłgorajski nr 0602  
jedn. ewidencyjna: Aleksandrów nr 060202\_2  
obręb: Aleksandrów Czwartý nr 060202\_2.0004

MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH  
skala mapy 1:1000

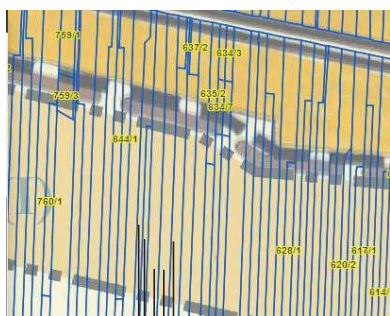
8.134.10.09.4  
8.134.10.10.3

ZAŁ. NR 1.7  
DO UCHWAŁY NR IX/52/2019  
RADY GMINY ALEKSANDRÓW  
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2019 R.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY ALEKSANDRÓW SKALA 1:1000  
DLA CZĘŚCI DZIAŁEK NR EWID. 638/3,639/1,640/1,641/1 i 642/1  
ALEKSANDRÓW CZWARTY**

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Aleksandrów**

(wycinek z nałożoną mapą ewidencyjną)



dz. nr 642/1  
dz. nr 641/1  
dz. nr 638/3  
dz. nr 639/1  
dz. nr 640/1

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

- Granica opracowania zmiany planu
- Linia rozgraniczająca tereny 7.1RM,7.2RM,7.3R
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

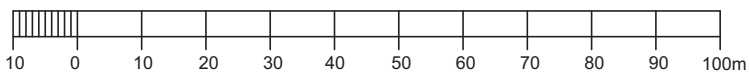
Tereny zabudowy zagrodowej

Teren rolniczy

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

- Granica aktualizacji mapy
- Oś istniejącej drogi
- Istniejąca droga do gruntów rolnych

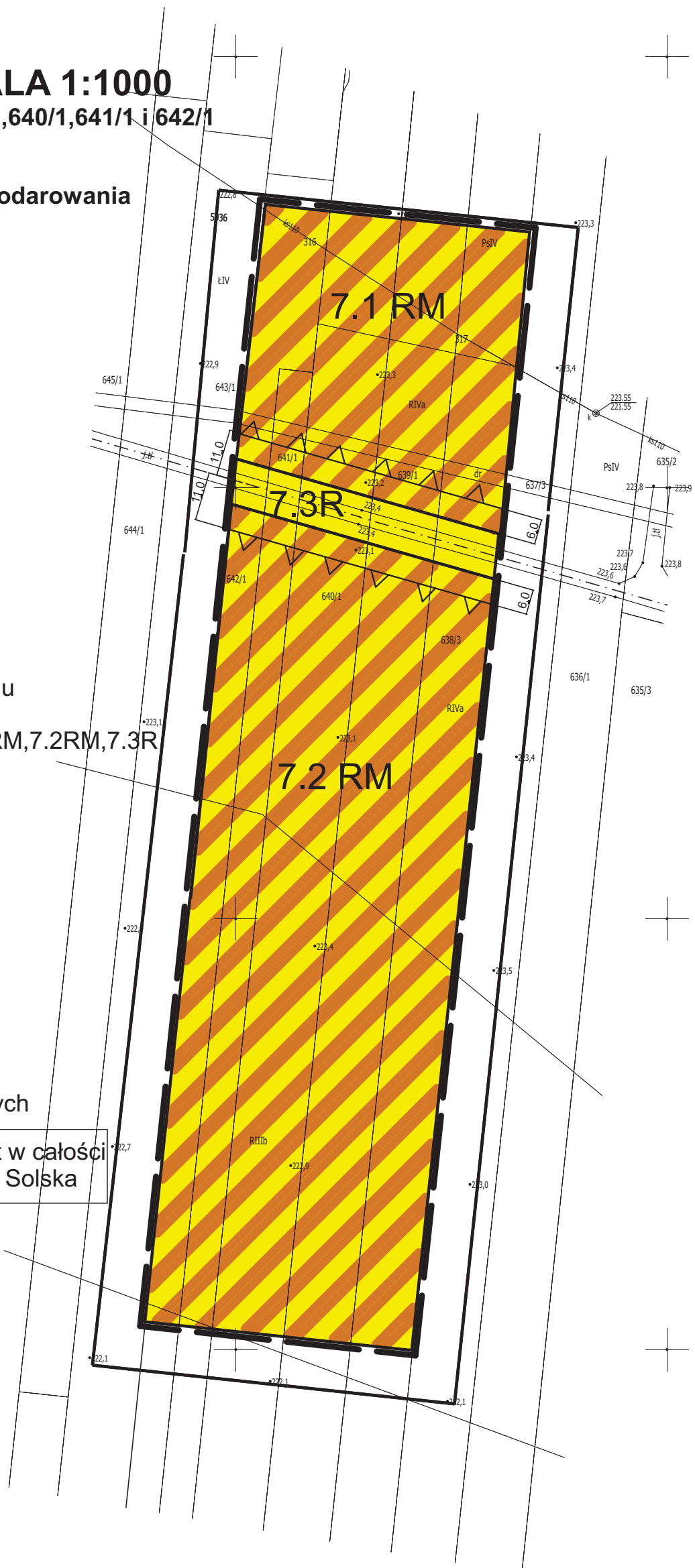
Teren w granicach opracowania położony jest w całości  
w Obszarze Ptasim NATURA 2000 - Puszcza Solska



Mapa wykonana przez Usługi Geodezyjne s.c. w Biłgoraju  
na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, porównania  
mapy z terenem oraz pomiaru wykonanego w dniach 12.07.2018 r.,  
17.07.2018 r., 19.07.2018 r.  
Granice działek określono na podstawie danych ewidencyjnych.  
W obszarze oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego potwierdzono  
w terenie aktualność treści mapy na dzień pomiaru.  
Niniejsza mapa może służyć do opracowań planistycznych.  
układ współrzędnych płaskich: 2000  
układ współrzędnych wysokościowych: Kronsztadt 86

Biłgoraj, dnia 30.07.2018 r.  
nr ks. rob. 56/2018  
GK.6640.1232.2018

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych  
nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń  
podziemnych, które nie były zgłoszone do  
inwentaryzacji lub o których brak jest informacji  
w instytucjach branżowych.





województwo: lubelskie nr 06  
powiat: biłgorajski nr 0602  
jedn. ewidencyjna: Aleksandrów nr 060202\_2  
obręb: Aleksandrów Czwarty nr 060202\_2.0004

MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH  
skala mapy 1:1000

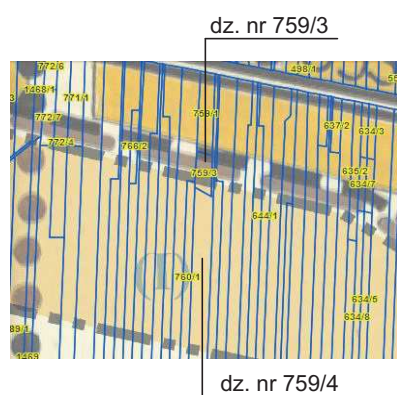
ZAŁ. NR 1.8  
DO UCHWAŁY NR IX/52/2019  
RADY GMINY ALEKSANDRÓW  
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2019 R.

8.134.10.09.2  
8.134.10.09.4






**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY ALEKSANDRÓW SKALA 1:1000  
DLA CZĘŚCI DZIAŁEK NR EWID. 759/3 i 759/4  
ALEKSANDRÓW CZWARTY**

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Aleksandrów**


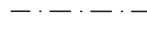

(wycinek z nałożoną mapą ewidencyjną)



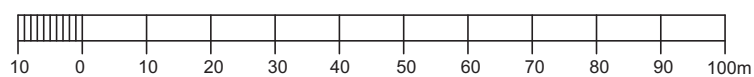
**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

-  Granica opracowania zmiany planu
-  Linia rozgraniczająca tereny 8.1R i 8.2RM
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  **8.1R** Teren rolniczy
-  **8.2RM** Teren zabudowy zagrodowej

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

-  Granica aktualizacji mapy
-  Oś istniejącej drogi
-  j.tl. Istniejąca droga do gruntów rolnych

Teren w granicach opracowania położony jest w całości  
w Obszarze Ptasim NATURA 2000 - Puszcza Solska



Mapa wykonana przez Usługi Geodezyjne s.c. w Biłgoraju  
na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, porównania  
mapy z terenem oraz pomiaru wykonanego w dniach 12.07.2018 r.,  
17.07.2018 r., 19.07.2018 r.

Granice działek wkreślono na podstawie danych ewidencyjnych.  
W obszarze oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego potwierdzono  
w terenie aktualność treści mapy na dzień pomiaru.

Niniejsza mapa może służyć do opracowań planistycznych.

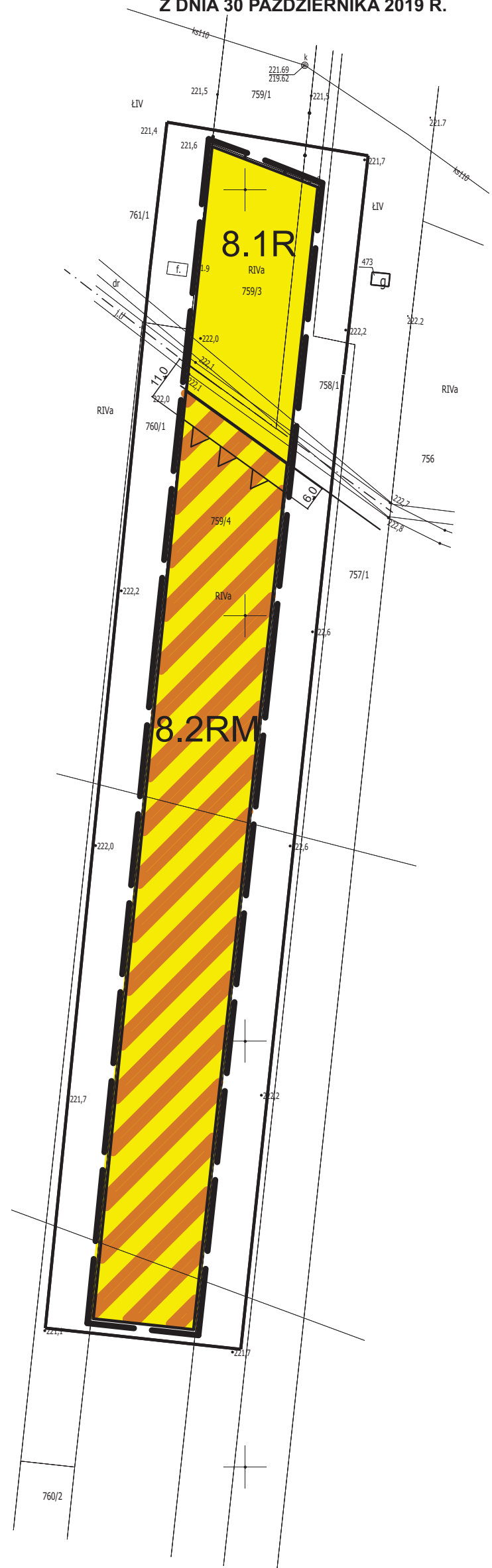
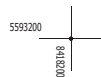
układ współrzędnych płaskich: 2000

układ współrzędnych wysokościowych: Kronsztadt 86

Biłgoraj, dnia 30.07.2018 r.

nr ks. rob. 56/2018  
GK.6640.1232.2018

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych  
nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń  
podziemnych, które nie były zgłoszone do  
inventaryzacji lub o których brak jest informacji  
w instytucjach branżowych.



województwo: lubelskie nr 06  
powiat: biłgorajski nr 0602  
jedn. ewidencyjna: Aleksandrów nr 060202\_2  
obręb: Aleksandrów Czwarty nr 060202\_2.0004

8.134.10.04.4  
8.134.10.09.2

MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH  
skala mapy 1:1000





ZAŁ. NR 1.9  
DO UCHWAŁY NR IX/52/2019  
RADY GMINY ALEKSANDRÓW  
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2019 R.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY ALEKSANDRÓW SKALA 1:1000  
DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR EWID. 474/4  
ALEKSANDRÓW CZWARTY**





**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Aleksandrów**  
(wycinek z nałożoną mapą ewidencyjną)



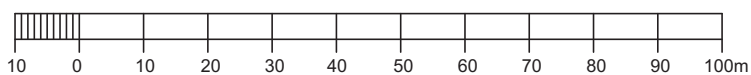
**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

-  Granica opracowania zmiany planu
-  Linia rozgraniczająca teren 9 RM
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Tereny zabudowy zagrodowej

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

-  Granica aktualizacji mapy
-  Istniejąca droga - linie rozgraniczające
-  Strefa wolna od zabudowy
-  od linii napowietrznej SN

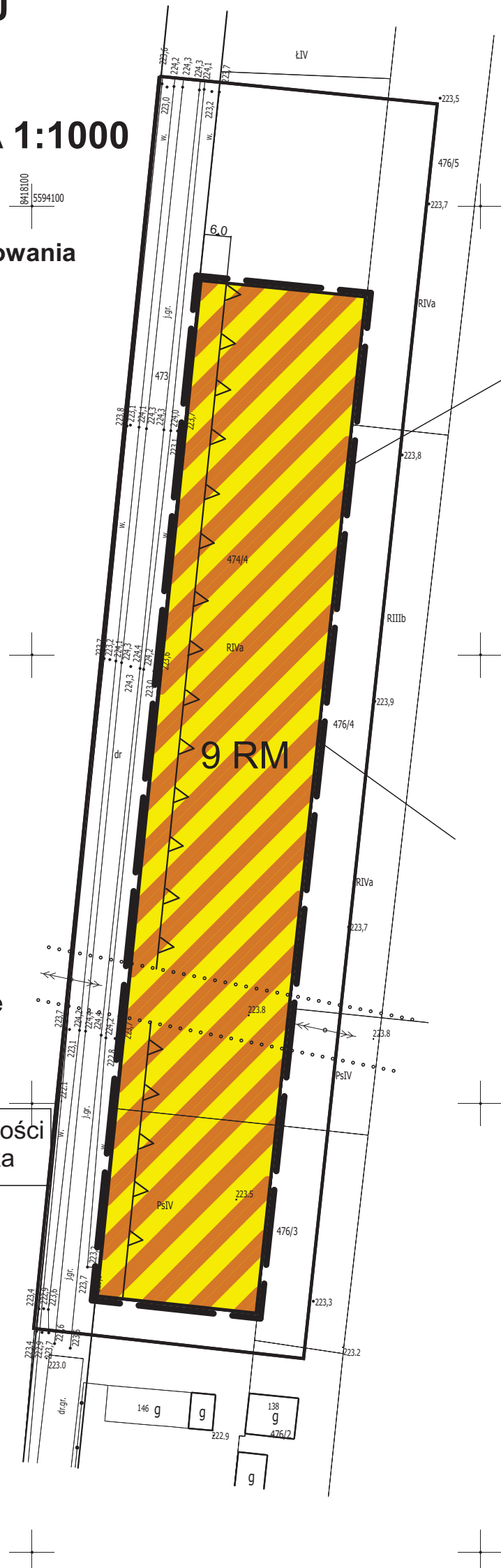
Teren w granicach opracowania położony jest w całości  
w Obszarze Ptasim NATURA 2000 - Puszcza Solska



Mapa wykonana przez Usługi Geodezyjne s.c. w Biłgoraju  
na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, porównania  
mapy z terenem oraz pomiaru wykonanego w dniach 12.07.2018 r.,  
17.07.2018 r., 19.07.2018 r.  
Granice działek wkreślono na podstawie danych ewidencyjnych.  
W obszarze oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego potwierdzono  
w terenie aktualność treści mapy na dzień pomiaru.  
Niniejsza mapa może służyć do opracowań planistycznych.  
układ współrzędnych płaskich: 2000  
układ współrzędnych wysokościowych: Kronsztadt 86

Biłgoraj, dnia 30.07.2018 r.  
nr ks. rob. 56/2018  
GK.6640.1232.2018

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych  
nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń  
podziemnych, które nie były zgłoszone do  
inventaryzacji lub o których brak jest informacji  
w instytucjach branżowych.



województwo: lubelskie nr 06  
powiat: biłgorajski nr 0602  
jedn. ewidencyjna: Aleksandrów nr 060202\_2  
obręb: Aleksandrów Czwarty nr 060202\_2.0004

8.134.10.09.2  
8.134.10.09.4

MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH  
skala mapy 1:1000

ZAŁ. NR 1.10  
DO UCHWAŁY NR IX/52/2019  
RADY GMINY ALEKSANDRÓW  
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2019 R.

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ALEKSANDRÓW SKALA 1:1000 DLA CZĘŚCI DZIAŁEK NR EWID. 859/2, 859/3, 860/1, 861, 862/3 i 863/2 ALEKSANDRÓW CZWARTY

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Aleksandrów  
(wycinek z nałożoną mapą ewidencyjną)



dz.nr 863/2      dz.nr 859/3  
dz.nr 862/3      dz.nr 859/2  
dz.nr 861        dz.nr 860/1

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- Granica opracowania zmiany planu
- Linia rozgraniczająca tereny 10.1RM, 10.2RM, 10.3R
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

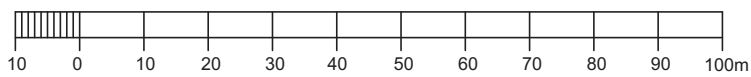
Tereny zabudowy zagrodowej

Teren rolniczy

## OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Granica aktualizacji mapy
- Oś istniejącej drogi
- Istniejąca droga do gruntów rolnych

Teren w granicach opracowania położony jest w całości  
w Obszarze Ptasim NATURA 2000 - Puszcza Solska



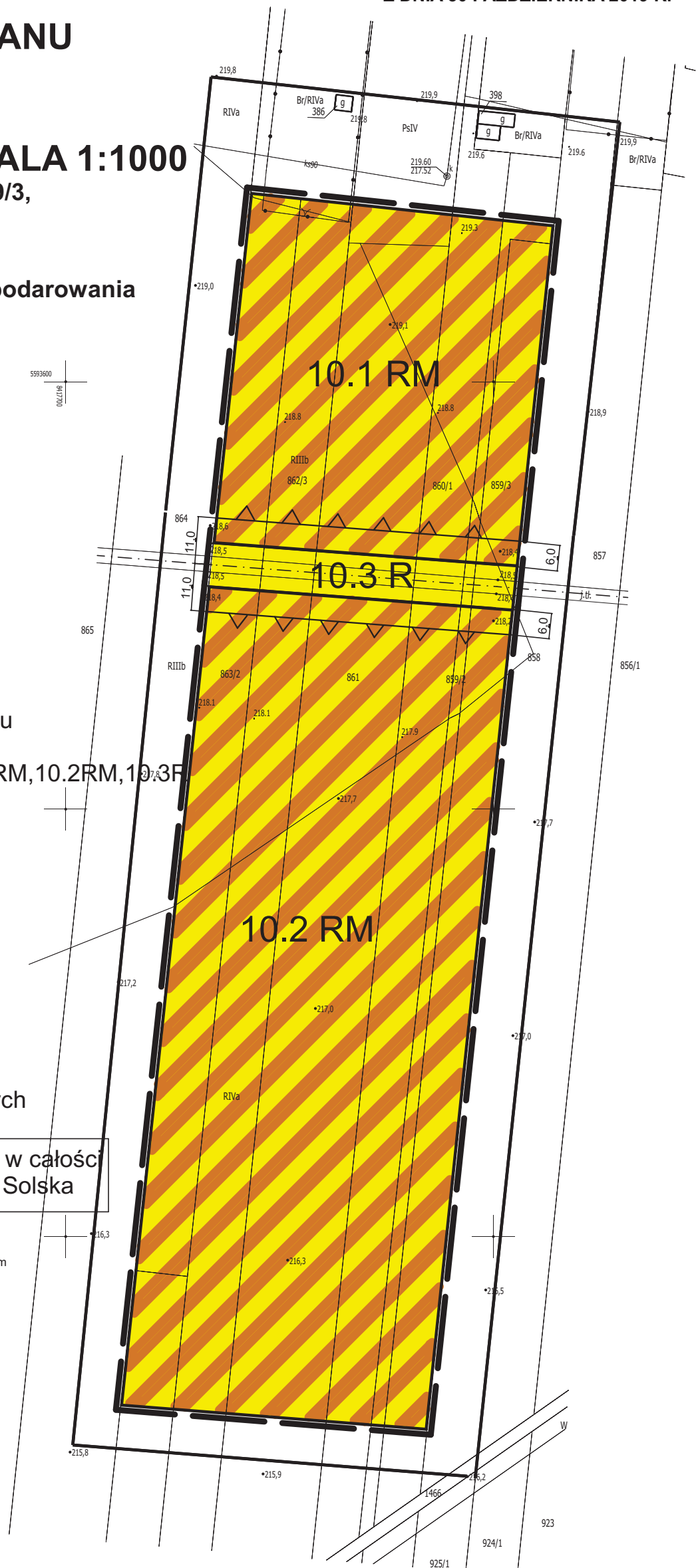
Mapa wykonana przez Usługi Geodezyjne s.c. w Biłgoraju  
na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, porównania  
mapy z terenem oraz pomiaru wykonanego w dniach 12.07.2018 r.,  
17.07.2018 r., 19.07.2018 r.

Granice działek określono na podstawie danych ewidencyjnych.  
W obszarze oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego potwierdzono  
w terenie aktualność treści mapy na dzień pomiaru.

Niniejsza mapa może służyć do opracowań planistycznych.  
układ współrzędnych płaskich: 2000  
układ współrzędnych wysokościowych: Kronsztadt 86

Biłgoraj, dnia 30.07.2018 r.  
nr ks. rob. 56/2018  
GK.6640.1232.2018

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych  
nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń  
podziemnych, które nie były zgłoszone do  
inventaryzacji lub o których brak jest informacji  
w instytucjach branżowych.





województwo: lubelskie nr 06  
powiat: biłgorajski nr 0602  
jedn. ewidencyjna: Aleksandrów nr 060202\_2  
obręb: Aleksandrów Czwarty nr 060202\_2.0004

8.134.10.09.1  
8.134.10.09.3

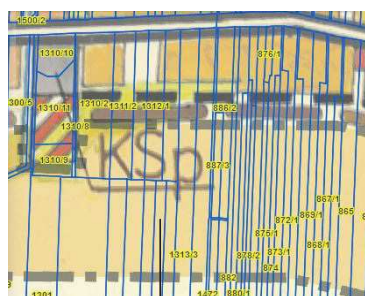
MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH  
skala mapy 1:1000

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY ALEKANDRÓW SKALA 1:1000  
DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR EWID. 1306/1  
ALEKSANDRÓW CZWARTY**

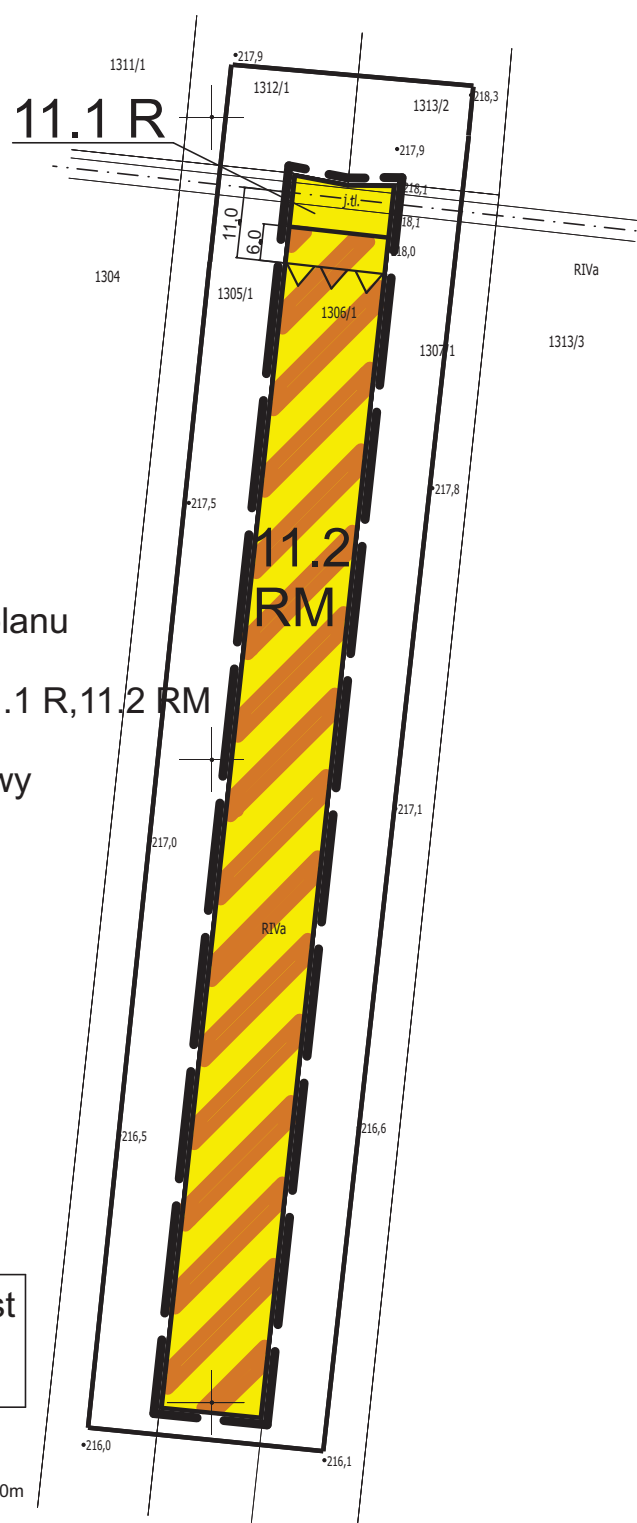
ZAŁ. NR 1.11  
DO UCHWAŁY NR IX/52/2019  
RADY GMINY ALEKSANDRÓW  
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2019 R.

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Aleksandrów**

(wycinek z nałożoną mapą ewidencyjną)



dz.nr 1306/1



**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

- Granica opracowania zmiany planu
- Linia rozgraniczająca tereny 11.1 R, 11.2 RM
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

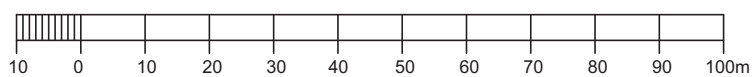
**11.1R** Teren rolniczy

**11.2 RM** Teren zabudowy zagrodowej

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

- Granica aktualizacji mapy
- Oś istniejącej drogi
- Istniejąca droga do gruntów rolnych

Teren w granicach opracowania położony jest  
w całości w Obszarze Ptasim NATURA 2000  
- Puszcza Solska



Mapa wykonana przez Usługi Geodezyjne s.c. w Biłgoraju  
na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, porównania  
mapy z terenem oraz pomiaru wykonanego w dniach 12.07.2018 r.,  
17.07.2018 r., 19.07.2018 r.  
Granice działek wkreślono na podstawie danych ewidencyjnych.  
W obszarze oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego potwierdzono  
w terenie aktualność treści mapy na dzień pomiaru.  
Niniejsza mapa może służyć do opracowań planistycznych.  
układ współrzędnych płaskich: 2000  
układ współrzędnych wysokościowych: Kronsztadt 86

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych  
nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń  
podziemnych, które nie były zgłoszone do  
inwentaryzacji lub o których brak jest informacji  
w instytucjach branżowych.

Biłgoraj, dnia 30.07.2018 r.  
nr ks. rob. 56/2018  
GK.6640.1232.2018

województwo: lubelskie nr 06  
powiat: biłgorajski nr 0602  
jedn. ewidencyjna: Aleksandrów nr 060202\_2  
obręb: Aleksandrów Czwarty nr 060202\_2.0004

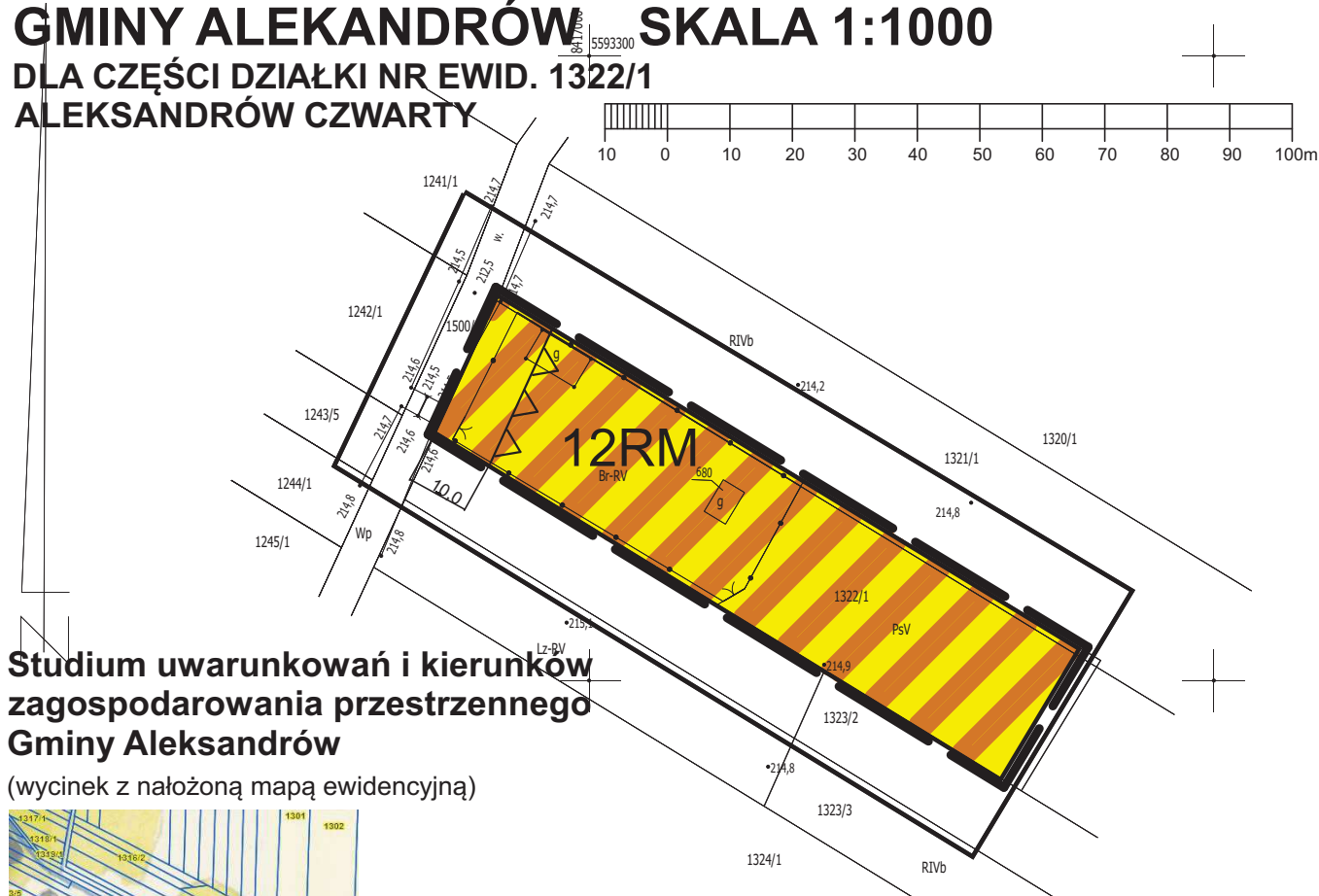
8.134.10.09.3

MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH  
skala mapy 1:1000

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

ZAŁ. NR 1.12  
DO UCHWAŁY NR IX/52/2019  
RADY GMINY ALEKSANDRÓW  
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2019 R.

**GMINY ALEKSANDRÓW SKALA 1:1000**  
DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR EWID. 1322/1  
ALEKSANDRÓW CZWARTY



**Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Aleksandrów**




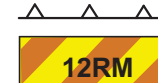
(wycinek z nałożoną mapą ewidencyjną)




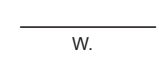
dz.nr 1322/1

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych  
nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń  
podziemnych, które nie były zgłoszone do  
inwentaryzacji lub o których brak jest informacji  
w instytucjach branżowych.

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

-  Granica opracowania zmiany planu
-  Linia rozgraniczająca teren 12 RM
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Tereny zabudowy zagrodowej

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

-  Granica aktualizacji mapy
-  Ciek wodny

Mapa wykonana przez Usługi Geodezyjne s.c. w Biłgoraju  
na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, porównania  
mapy z terenem oraz pomiaru wykonanego w dniach 12.07.2018 r.,  
17.07.2018 r., 19.07.2018 r.

Granice działek wkreślono na podstawie danych ewidencyjnych.  
W obszarze oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego potwierdzono  
w terenie aktualność treści mapy na dzień pomiaru.  
Niniejsza mapa może służyć do opracowań planistycznych.  
układ współrzędnych płaskich: 2000  
układ współrzędnych wysokościowych: Kronsztadt 86

Biłgoraj, dnia 30.07.2018 r.  
nr ks. rob. 56/2018  
GK.6640.1232.2018

Teren w granicach opracowania położony jest  
w całości w Obszarze Ptasim NATURA 2000  
- Puszcza Solska

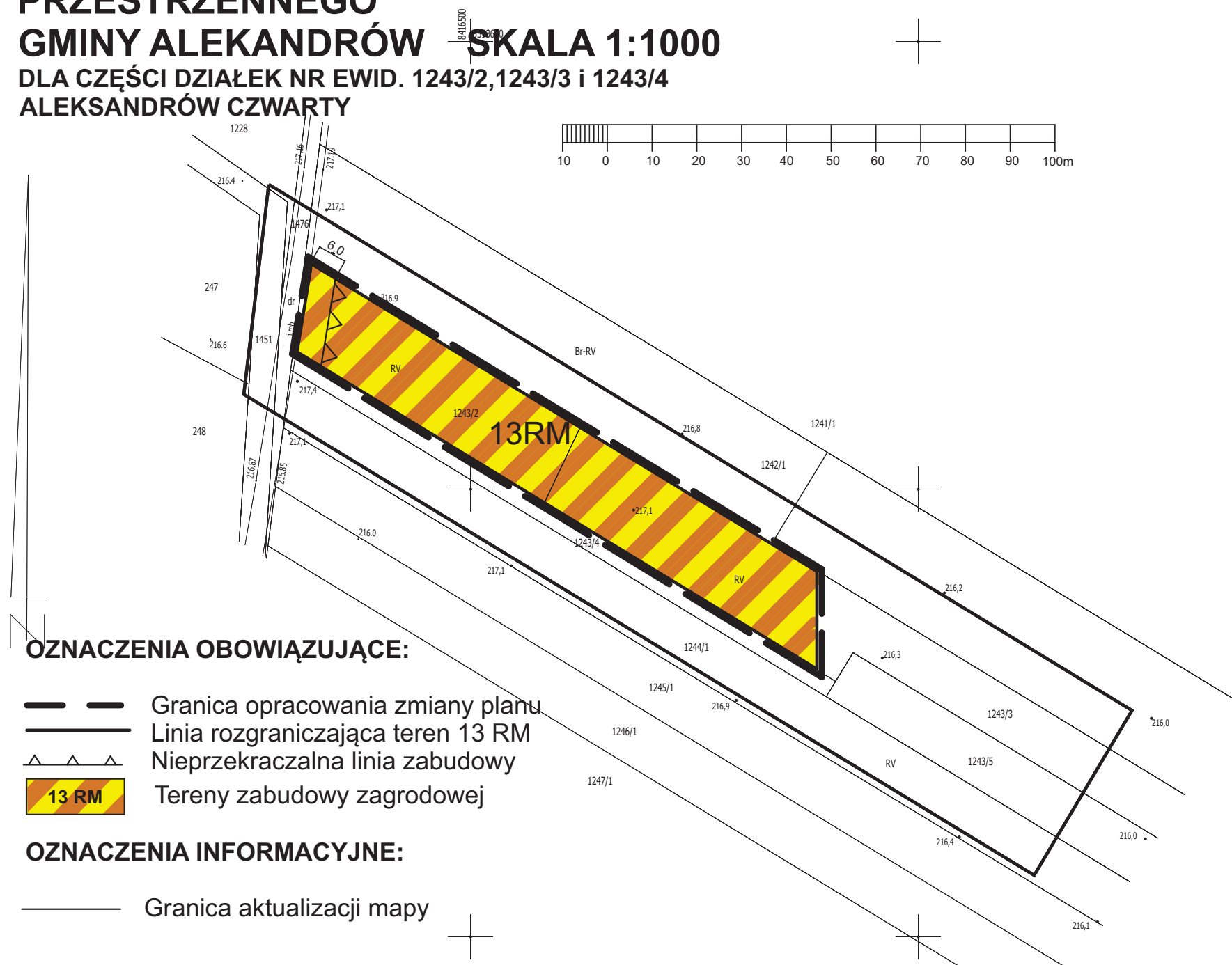
województwo: lubelskie nr 06  
powiat: biłgorajski nr 0602  
jedn. ewidencyjna: Aleksandrów nr 060202\_2  
obręb: Aleksandrów Czwarty nr 060202\_2.0004

8.134.10.08.2  
8.134.10.08.4

MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH  
skala mapy 1:1000

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY ALEKSANDRÓW SKALA 1:1000  
DLA CZĘŚCI DZIAŁEK NR EWID. 1243/2, 1243/3 i 1243/4  
ALEKSANDRÓW CZWARTY**

ZAŁ. NR 1.13  
DO UCHWAŁY NR IX/52/2019  
RADY GMINY ALEKSANDRÓW  
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2019 R.



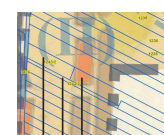
Teren w granicach opracowania położony jest w całości w:  
- Obszarze Ptasim NATURA 2000 - Puszcza Solська  
- Obszarze Siedliskowym NATURA 2000 - Uroczyska Puszczy Solskiej

**Studium uwarunkowań  
i kierunków  
zagospodarowania  
przestrzennego  
Gminy Aleksandrów**  
(wycinek z nałożoną  
mapą ewidencyjną)

Mapa wykonana przez Usługi Geodezyjne s.c. w Biłgoraju  
na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, porównania  
mapy z terenem oraz pomiaru wykonanego w dniach 12.07.2018 r.,  
17.07.2018 r., 19.07.2018 r.  
Granice działek określono na podstawie danych ewidencyjnych.  
W obszarze oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego potwierdzono  
w terenie aktualność treści mapy na dzień pomiaru.  
Niniejsza mapa może służyć do opracowań planistycznych.  
układ współrzędnych płaskich: 2000  
układ współrzędnych wysokościowych: Kronsztadt 86

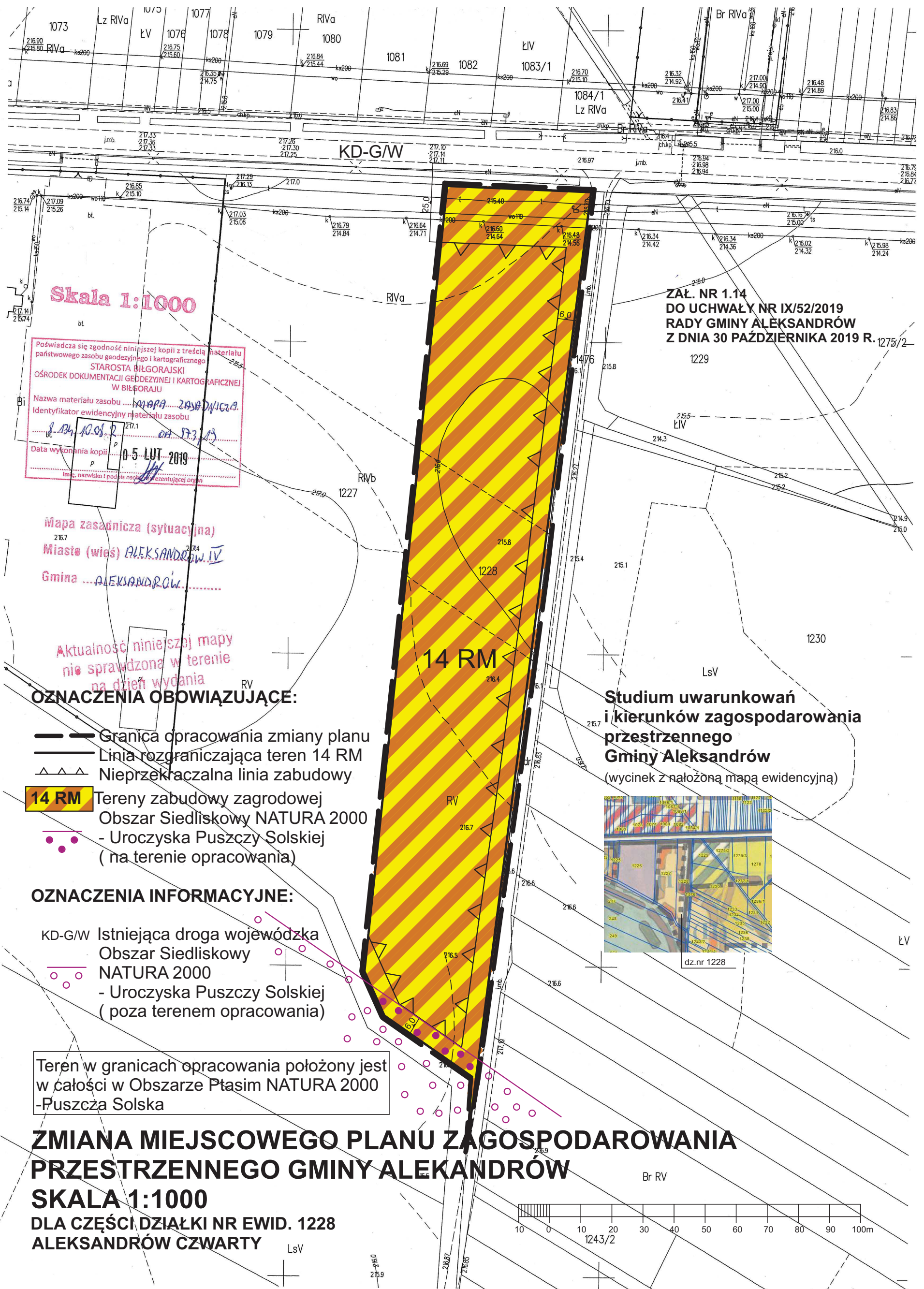
Biłgoraj, dnia 30.07.2018 r.  
nr ks. rob. 56/2018  
GK.6640.1232.2018

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych  
nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń  
podziemnych, które nie były zgłoszone do  
inventaryzacji lub o których brak jest informacji  
w instytucjach branżowych.



dz.nr 1243/3  
dz.nr 1243/4  
dz.nr 1243/2





**Skala 1:1000**

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
**STAROSTA BIŁGORAJSKI**  
**OSRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W BIŁGORAJU**  
 Nazwa materiału zasobu ..... *MAPA ZASADNICZA*  
 Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu ..... *014 17.3.13*  
 Data wykonania kopii ..... *05 LUT 2019*  
 Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ .....

Mapa zasadnicza (sytuacyjna)  
 Miasto (wieś) *ALEKSANDRÓW IV*  
 Gmina ... *ALEKSANDRÓW* .....

Aktualność niniejszej mapy nie sprawdzona w terenie na dzień wydania

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

- Granica opracowania zmiany planu
- Linia rozgraniczająca teren 14 RM
- ▲▲▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 14 RM** Tereny zabudowy zagrodowej
- Obszar Siedliskowy NATURA 2000 - Uroczyska Puszczy Solskiej (na terenie opracowania)

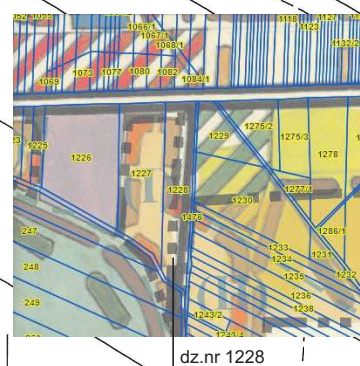
**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

- KD-G/W Istniejąca droga wojewódzka
- Obszar Siedliskowy NATURA 2000 - Uroczyska Puszczy Solskiej (poza terenem opracowania)

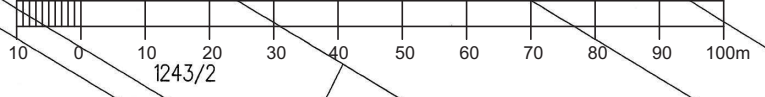
Teren w granicach opracowania położony jest w całości w Obszarze Ptasim NATURA 2000 - Puszcza Solska

**ZAL. NR 1.14 DO UCHWAŁY NR IX/52/2019 RADY GMINY ALEKSANDRÓW Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2019 R. 1275/2**

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów**  
 (wycinek z nałożoną mapą ewidencyjną)



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ALEKSANDRÓW**  
**SKALA 1:1000**  
**DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR EWID. 1228 ALEKSANDRÓW CZWARTY**



województwo: lubelskie nr 06  
powiat: biłgorajski nr 0602  
jedn. ewidencyjna: Aleksandrów nr 060202\_2  
obręb: Aleksandrów Czwarty nr 060202\_2.0004

8.134.10.08.2




MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH ZAŁ. NR 1.15  
skala mapy 1:1000 DO UCHWAŁY NR IX/52/2019  
RADY GMINY ALEKSANDRÓW  
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2019 R.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ALEKSANDRÓW SKALA 1:1000  
DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR EWID. 1221/1  
ALEKSANDRÓW CZWARTY**

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

-  Granica opracowania zmiany planu
-  Linia rozgraniczająca teren 15 RM
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Tereny zabudowy zagrodowej
-  Obszar Siedliskowy NATURA 2000
-  -Uroczyska Puszczy Solskiej (na terenie opracowania)

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

-  Granica aktualizacji mapy
-  KD-G/W Droga wojewódzka 853
-  Obszar Siedliskowy NATURA 2000 Uroczyska Puszczy Solskiej (poza terenem opracowania)

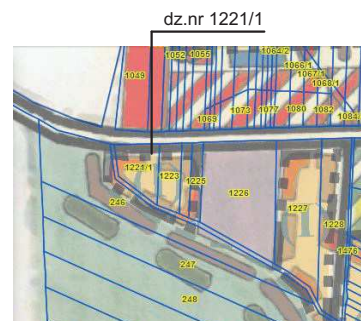
Teren w granicach opracowania położony jest w całości w Obszarze Ptasim NATURA 2000-Puszcza Solska

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów**  
(wycinek z nałożoną mapą ewidencyjną)

Mapa wykonana przez Usługi Geodezyjne s.c. w Biłgoraju na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, porównania mapy z terenem oraz pomiaru wykonanego w dniach 12.07.2018 r., 17.07.2018 r., 19.07.2018 r.  
Granice działek wkreślono na podstawie danych ewidencyjnych.  
W obszarze oznaczonym linią przerywaną koloru czarnego potwierdzono w terenie aktualność treści mapy na dzień pomiaru.  
Niniejsza mapa może służyć do opracowań planistycznych.  
układ współrzędnych płaskich: 2000  
układ współrzędnych wysokościowych: Kronsztadt 86

Biłgoraj, dnia 30.07.2018 r.  
nr ks. rob. 56/2018  
GK.6640.1232.2018

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.





RVI

Skala 1:1000

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
 STAROSTA BIŁGORAJSKI  
 OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W BIŁGORAJU  
 Nazwa materiału zasobu ..... *MAPKA ZIEMNICZA*  
 Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu ..... *8.13.5.10.25.6*  
 Data wykonania kopii ..... *05 LUT 2019*  
 Imię, nazwisko i podpis ..... *[Podpis]* .....  
 Funkcja ..... *012 573/19*

Mapa zasadnicza (sytuacyjna)  
 Miasto (wieś) *MARGOLE*  
 Gmina *ALEKSANDRÓW*

Aktualność niniejszej mapy nie sprawdzona w terenie na dzień wydania

ZAŁ. NR 1.16  
 DO UCHWAŁY NR IX/52/2019  
 RAZY GMINY ALEKSANDRÓW  
 Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2019 R.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ALEKSANDRÓW SKALA 1:1000 DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR EWID. 1089 MARGOLE**



**OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE:**

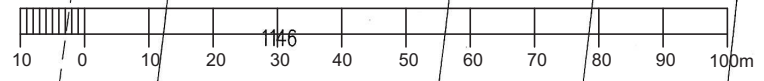
- Granica opracowania zmiany planu
- Linia rozgraniczająca teren 16 RM
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 16 RM** Tereny zabudowy zagrodowej

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

KD-L/G Istniejąca droga gminna

Teren w granicach opracowania położony jest w całości w Obszarze Ptasim NATURA 2000 -Puszcza Solska

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów**  
 (wycinek z nałożoną mapą ewidencyjną)



Załącznik Nr 2  
do uchwały nr IX/52/2019  
Rady Gminy Aleksandrów  
z dnia 30 października 2019 r.

### ROZSTRZYGNIĘCIE

#### o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ..... z dnia .....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	03.10.2019	██████████	Uwaga dotycząca możliwości budowy budynków gospodarczych i garażowych z dachami wielospadowymi	<b>7.1 RM</b> <b>7.2 RM</b>	§ 18 ust. 7 pkt 9 ppkt c: dachy jedno- lub dwuspadowe o symetrycznym i jednakowym kącie nachylenia wszystkich połąci w granicach od 25 do 45	<b>Tak</b>				Ze względu na ujednoczenie zasad zabudowy dopuszczono taką formę dachów budynków gospodarczych i garażowych na wszystkie tereny RM w obszarze objętym opracowaniem zmian planu

Załącznik Nr 3  
do uchwały nr IX/52/2019  
Rady Gminy Aleksandrów  
z dnia 30 października 2019 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **o sposobie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w zmianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

#### **§ 1.**

Na obszarze objętym opracowaniem zmian planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów, nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy dróg, placów, ciągów pieszych oraz organizacji ruchu drogowego, wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, pociągające za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

#### **§ 2.**

Infrastruktura techniczna na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową (RM) realizowana będzie z istniejących systemów infrastruktury technicznej przyłączami indywidualnymi przez osoby fizyczne użytkujące działki RM.

#### **§ 3.**

Realizacja zapisanych w zmianach planu inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej dla celów własnych użytkowników działek RM – nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.