

**PROJEKT STUDIUM DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**



# **GMINA NAROL**

## **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

**ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY NR ... /2023  
RADY MIEJSKIEJ W NAROLU  
Z DNIA ... 2023 ROKU**

## SPIS TREŚCI

<b>1. WPROWADZENIE.....</b>	<b>5</b>
<b>2. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY.....</b>	<b>6</b>
<b>3. ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY .....</b>	<b>6</b>
<b>4. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY, W PRZEZNACZENIU TERENÓW ORAZ KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW .....</b>	<b>7</b>
4.1. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 1MU .....	8
4.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1MW .....	9
4.3. Tereny zabudowy zagrodowej – 1RM .....	10
4.4. Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – 1ML.....	10
4.5. Tereny zabudowy usługowej – 1U .....	11
4.6. Tereny sportu i rekreacji – 1US i 2US .....	12
4.7. Tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej – 1U/P i 2U/P .....	13
4.8. Tereny eksploatacji złóż – 1PE .....	14
4.9. Tereny zieleni urządzonej – 1ZP i 2ZP .....	14
4.10. Tereny rolnicze – 1R .....	14
4.11. Tereny użytków zielonych – 1RZ i 2RZ.....	15
4.12. Tereny lasów – 1ZL.....	15
4.13. Tereny cmentarzy – 1ZC i 2ZC .....	15
4.14. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – 1WS .....	16
4.15. Tereny infrastruktury technicznej – 1W, 1K, 1G, 1T, 1O.....	16
4.16. Tereny kolejowe – 1KK.....	16
4.17. Tereny dróg publicznych – 1KG, 1KZ, 1KL.....	17
<b>5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....</b>	<b>17</b>
<b>6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....</b>	<b>18</b>
<b>7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI .....</b>	<b>18</b>
<b>8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....</b>	<b>19</b>
8.1. Zaopatrzenie w wodę .....	19
8.2. Odprowadzanie ścieków.....	19
8.3. Elektroenergetyka.....	20
8.4. Gazownictwo .....	20
8.5. Telekomunikacja.....	20
8.6. Gospodarka odpadami .....	20
<b>9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO.....</b>	<b>20</b>
9.1. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	20

9.2. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym .....	21
<b>10. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>21</b>
<b>11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....</b>	<b>22</b>
<b>12. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....</b>	<b>23</b>
<b>13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE.....</b>	<b>23</b>
<b>14. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ .....</b>	<b>23</b>
<b>15. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.....</b>	<b>23</b>

**Wykonawca:**



*ul. Władysława Łokietka 21, 32-545 Karniowice*

**Główny projektant:**

mgr inż. arch. Bartłomiej Stawarz

legitymujący się kwalifikacjami, o których mowa w art. 5 pkt 3 ustawy  
z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*  
do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej

Członek Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów z siedzibą w Krakowie  
MP-1867

## **1. WPROWADZENIE**

Studium jest podstawowym dokumentem kreującym w sposób ogólny politykę przestrzenną i lokalne zasady zagospodarowania gminy. Kierunki zagospodarowania przestrzennego opracowano na podstawie rozpoznania uwarunkowań wynikających ze stanu istniejącego (w tym opracowania ekofizjograficznego) i możliwości rozwoju gminy oraz oparto o wnioski i uwagi wnoszone w trakcie spotkań konsultacyjnych z władzami samorządowymi, wskazanymi instytucjami oraz mieszkańcami – na etapie wyłożenia projektu studium do publicznego wglądu oraz debaty nad przyjętymi w projekcie studium rozwiązaniami. Kierunki rozwoju gminy prezentowano wójtowi oraz radnym. Wnioski i postulaty z powyższych spotkań zawarte zostały w końcowym opracowaniu studium.

## 2. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

Główne cele polityki przestrzennej gminy winny być spójne z celami strategicznymi określonymi w Strategia Rozwoju Gminy Narol na lata 2021-2030<sup>1</sup>, a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy musi zapewniać warunki nie tylko umożliwiające ale i sprzyjające ich realizacji, gdzie oczekiwanym skutkiem jest osiągnięcie efekt synergii.

Wspólnota samorządowa wskazała w Strategii Rozwoju **wizję Gminy Narol** następująco:

„Gmina Narol to miejsce o wysokiej jakości życia dzięki:

- estetycznej i uporządkowanej przestrzeni oraz atrakcyjnemu położeniu niedaleko Roztoczańskiego Parku Narodowego,
- bogatej ofercie usług społecznych dla wszystkich grup mieszkańców,
- aktywnej, zintegrowanej społeczności.”

Strategia definiuje **misję rozwoju Gmina Narol na 2030 rok**:

„Jesteśmy dynamicznie rozwijającą się gminą, atrakcyjnie położoną niedaleko Roztoczańskiego Parku Narodowego, określony w wizji stan docelowy naszej Gminy - przyjazne miejsce do życia, pracy i wypoczynku - pragniemy osiągnąć w szczególności poprzez:

- rozbudowę infrastruktury komunikacyjnej, w szczególności drogowej, z poszanowaniem środowiska naturalnego,
- rozwój oferty spędzania wolnego czasu - kultury, sportu i rekreacji,
- stwarzanie dobrych warunków dla rozwoju turystycznego,
- kreowanie atrakcyjnego wizerunku Gminy na zewnątrz.”

Dla realizacji misji i wizji rozwoju gminy określone zostały następujące **obszary strategiczne**:

- 1) Obszar 1. *Gmina Narol dobrym miejscem do zamieszkania,*
- 2) Obszar 2. *Rozwój gospodarczy Gminy Narol,*
- 3) Obszar 3. *Aktywne społeczeństwo obywatelskie motorem rozwoju Gminy Narol.*

W zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego **głównym celem polityki przestrzennej gminy jest racjonalne gospodarowanie przestrzenią, jako dobrem publicznym**, gdyż chaos i brak ładu przestrzennego negatywnie wpływają na szeroko rozumianą jakość życia mieszkańców.

Studium, w kontekście celów strategicznych i celu polityki przestrzennej, przyjmuje następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:

- 1) rozwój mieszkalnictwa;
- 2) utrzymanie funkcji centrum administracyjnego i usługowego w Narolu;
- 3) wyznaczenie obszarów zapewniających rozwój gospodarczy gminy;
- 4) wykorzystanie atrakcyjnych krajobrazowo terenów dla rozwoju usług sportu i turystyki;
- 5) zapewnienie warunków eksploatacji złóż znajdujących się w obszarze gminy;
- 6) utrzymanie funkcji rolniczej; zachowanie przestrzeni dla rozwoju rolnictwa i stworzenie warunków dla produkcji rolno-hodowlanej;
- 7) stworzenie możliwości dla rozwoju agroturystyki;
- 8) uzupełnienie i rozbudowa systemów infrastruktury technicznej i drogowej.

## 3. ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Ustaleń dotyczących sposobu kształtowania i rozwoju polityki przestrzennej w niniejszym studium dokonano z uwzględnieniem zasad określonych w art. 1 ustawy o *planowaniu*

<sup>1</sup> Strategia Rozwoju Gminy Narol - uchwała Nr 358/XXXV/2021 Rady Miejskiej w Narolu z dnia 22 grudnia 2021r.

i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój jako podstawę tych działań.

Przy określeniu kierunków rozwoju uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem studium, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Efektem zastosowania powyższych zasad jest określenie docelowej struktury przestrzennej gminy poprzez wyznaczenie terenów – jednostek funkcjonalnych – gdzie dokonano zróżnicowania zasada ich zabudowy i zagospodarowania. Na rysunku studium tereny o różnym przeznaczeniu wyodrębniono liniami rozgraniczającymi i nadano im symbole identyfikacyjne (liczbowo-literowe).

#### **4. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY, W PRZEZNACZENIU TERENÓW ORAZ KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW**

Studium wskazuje tereny przeznaczone dla zabudowy o różnych funkcjach oraz wyłączone z zabudowy. Dla wyznaczonych na rysunku studium terenów ustalono:

- 1) dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian w przeznaczeniu terenu, w tym wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (dalej: „plany miejscowe”),
- 2) parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zasadę zrównoważonego rozwoju.

Dla terenów zurbanizowanych i wskazanych do urbanizacji oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi 1MU, 1MW, 1RM, 1ML, 1U, 1US, 1-2US, 1U/P, 1PE, 1-2ZP, 1-2ZC, 1W, 1K, 1G, 1T, 1O, 1KK ustala się kierunki zmian w ich przeznaczeniu, a także parametry i wskaźniki urbanistyczne zamieszczone poniżej.

W terenach zurbanizowanych i wskazanych do urbanizacji przyjmuje się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego wykorzystania terenu, a także istniejących obiektów budowlanych oraz sposobu ich użytkowania;
- 2) zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych oraz ich modernizację, w tym przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę, remonty.

W obszarze całego studium, jako zgodne z kierunkami zmian w przeznaczeniu terenów uznaje się ponadto:

- 1) wyznaczenie nowych dróg publicznych klasy KZ, KL i KD oraz dróg wewnętrznych;
- 2) zmiany przebiegu wyznaczonych na rysunku studium dróg KG, KZ i KL;
- 3) lokalizowanie parkingów, prowadzenie sieci oraz lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej;
- 4) lokalizację ciągów pieszych, rowerowych i szlaków turystycznych;
- 5) sankcjonowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania, w tym w terenach nieprzeznaczonych do zabudowy.

W ustaleniach planów miejscowych zasięg terenów zurbanizowanych i wskazanych do urbanizacji oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne mogą być korygowane w dostosowaniu do granic działek ewidencyjnych, fizjograficznych uwarunkowań lokalnych, istniejącego zagospodarowania jak i z powodu innych, uzasadnionych okoliczności faktycznych.

Dla terenów 1MU, 1ML, 1U, 1US, 1U/P i 1ZP objętych zasięgiem wody Q1% od rzeki Tanew (obszary szczególnego zagrożenia powodzią) zakazuje się lokalizowania nowych obiektów budowlanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości zalewu powyżej 0,5m. W przypadku lokalizacji nowych obiektów budowlanych (budynków) w terenach 1MU, 1ML, 1U, 1US, 1U/P i 1ZP, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości do 0,5 m, należy poziom posadowienia parteru/posadzki wynieść o 0,3 m powyżej rzędnej zwierciadła wody o prawdopodobieństwie występowania powodzi raz na 100 lat (Q1%) od rzeki Tanew. Obiekty budowlane (budynki) w terenach 1MU, 1ML, 1U, 1US, 1U/P i 1ZP lokalizowane w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią należy wykonywać bez podpiwniczenia i zabezpieczyć fundamenty hydroizolacją przeciwwodną do 0,3 m powyżej rzędnej wody Q1% od rzeki Tanew.

#### **4.1. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 1MU**

Tereny obejmują różne typy zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a także tereny zieleni oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, obiekty małej architektury. Główna funkcja terenów to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa, z zakazem lokalizacji:

- budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w formie zabudowy szeregowej,
- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

W ustaleniach planów miejscowych mogą zostać wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- zabudowy produkcyjnej i usługowo-produkcyjnej o powierzchni terenu do 1,0 ha,
- zabudowy zagrodowej (w tym agroturystycznej),
- zieleni (urządzonej i nieurządzonej, w tym z zakazem zabudowy) i lasów,
- sportu i rekreacji,
- rekreacji indywidualnej (letniskowej),
- wód powierzchniowych śródlądowych,
- infrastruktury technicznej, komunikacyjnej (drogi, parkingi itp.).

Z uwagi na walory przyrodnicze gminy przyjmuje się wzmocnienie funkcji usługowej, turystycznej i agroturystycznej.

Określony kierunek rozwoju terenów umożliwi wydzielenie w planach miejscowych liniami rozgraniczającymi terenów usług, w tym celu publicznego oraz lokalnych usług o charakterze komercyjnym; w takich przypadkach funkcja usługowa jest priorytetowa i nadrzędna nad funkcją mieszkaniową. Wskazuje się również na możliwość lokalizacji w planach miejscowych usług ponadlokalnych, których realizacja nie spowoduje nadmiernego obciążenia sieci drogowej.



Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne – wytyczne ich określania w planach miejscowych:

- **maksymalna powierzchnia zabudowy** w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 40%, z możliwością zwiększenia do 70% dla zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- **maksymalna wysokość zabudowy**: do 10 m, z możliwością zwiększenia do 15 m dla zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz do indywidualnego określenia w planach miejscowych dla zabudowy obiektami użyteczności publicznej<sup>2</sup> i dominant przestrzennych (wieże, maszty, kościoły itp.);
- **intensywność zabudowy**: od 0,01 do 1,0;
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30% z możliwością zmniejszenia w planach miejscowych do 10% dla zabudowy usługowej, produkcyjnej i dla zabudowy obiektami użyteczności publicznej;
- **geometria dachów**: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału od 25 do 40° oraz dachy płaskie; dopuszcza się indywidualne określenie geometrii dachów w planach miejscowych dla zabudowy obiektami użyteczności publicznej;
- **minimalna wielkość nowo wydzielanych działek** budowlanych: 900 m<sup>2</sup>;
- **ilość miejsc parkingowych**: w stosunku do ilości mieszkań – minimum 1 miejsca na 1 mieszkanie; w stosunku do powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych – minimum 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

#### 4.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1MW

Tereny zostały wyznaczone w ramach istniejących zespołów mieszkaniowych wielorodzinnej oraz nowej zabudowy w obrębie Miasta Narol. Działalność inwestycyjna na tych terenach powinna skupiać się na modernizacji istniejącej zabudowy oraz uzupełnianiu jej o funkcję i infrastrukturę towarzyszącą jak tereny zieleni, sportu i rekreacji, obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, obiekty małej architektury oraz realizacji nowych obiektów w obrębie wyznaczonych terenów.

Główna funkcja terenów to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

W ustaleniach planów miejscowych mogą zostać wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- zieleni (urządzonej i nieurządzonej, w tym z zakazem zabudowy) i lasów,
- sportu i rekreacji,
- wód powierzchniowych śródlądowych,
- infrastruktury technicznej, komunikacyjnej (drogi, parkingi itp.).

Określony kierunek rozwoju terenów umożliwia wydzielenie w planach miejscowych liniami rozgraniczającymi terenów usług, w tym celu publicznego oraz lokalnych usług o charakterze komercyjnym.

Ponadto tereny 1MW stanowią obszary, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW. Strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zawierają się w liniach rozgraniczających terenów 1MW.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne – wytyczne ich określania w planach miejscowych:

---

<sup>2</sup> W rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych.

- **maksymalna powierzchnia zabudowy** w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 30%, z możliwością zwiększenia do 40% dla zabudowy usługowej;
- **maksymalna wysokość zabudowy**: do 15 m;
- **intensywność zabudowy**: od 0,01 do 1,0;
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- **geometria dachów**: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału od 25 do 40° oraz dachy płaskie;
- **minimalna wielkość nowo wydzielanych działek** budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>;
- **ilość miejsc parkingowych**: w stosunku do ilości mieszkań – minimum 1 miejsca na 1 mieszkanie; w stosunku do powierzchni obiektów usługowych – minimum 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

#### 4.3. Tereny zabudowy zagrodowej – 1RM

Tereny istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z obsługą produkcji rolnej. Główna funkcja terenów to zabudowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych w tym zabudowa agroturystyczna (rozumiana jako obiekty służące prowadzeniu usług turystycznych w gospodarstwach rolnych) oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zakazem lokalizacji:

- budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w formie zabudowy szeregowej,
- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

W ustaleniach planów miejscowych mogą zostać wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- zieleni (urządzonej i nieurządzonej, w tym z zakazem zabudowy) i lasów,
- sportu i rekreacji,
- rekreacji indywidualnej (letniskowej),
- wód powierzchniowych śródlądowych,
- infrastruktury technicznej, komunikacyjnej (drogi, parkingi itp.).

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne – wytyczne ich określania w planach miejscowych:

- **maksymalna powierzchnia zabudowy** w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 25%;
- **maksymalna wysokość zabudowy**: do 10 m, z możliwością zwiększenia do 15 m dla obiektów gospodarczych, magazynowych i inwentarskich służących obsłudze gospodarstw rolnych;
- **intensywność zabudowy**: od 0,01 do 1,0;
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- **geometria dachów**: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału od 25 do 40° oraz dachy płaskie;
- **ilość miejsc parkingowych**: w stosunku do ilości mieszkań – minimum 1 miejsca na 1 mieszkanie.

#### 4.4. Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – 1ML

Tereny stanowią uzupełnienie funkcji rekreacyjnej. Zlokalizowane w sąsiedztwie istniejących zbiorników wodnych wzbogacają strukturę przestrzenną oraz dają szansę na zróżnicowanie źródeł dochodów mieszkańców.

Główna funkcja terenów to zabudowa obiektami rekreacyjnymi, tereny zieleni oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, obiekty małej architektury, z zakazem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

W ustaleniach planów miejscowych mogą zostać wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny:

- zabudowy usługowej,
- zabudowy zagrodowej (w tym agroturystycznej),
- zieleni (urządzonej i nieurządzonej, w tym z zakazem zabudowy) i lasów,
- sportu i rekreacji,
- wód powierzchniowych śródlądowych,
- infrastruktury technicznej, komunikacyjnej (drogi, parkingi itp.).

Z uwagi na walory przyrodnicze gminy przyjmuje się wzmocnienie funkcji turystycznej i usługowej.

#### 4.5. Tereny zabudowy usługowej – 1U

Istniejące tereny usługowe (celu publicznego oraz usług o charakterze komercyjnym), produkcyjne, mieszkaniowo-usługowe oraz tereny predestynowane dla rozwoju funkcji usługowej, a także tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Część z nich jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie ważnych tras komunikacyjnych, często przylegające do istniejących terenów usługowych i zwartych obszarów zabudowy mieszkaniowej.

Na obszary przeznaczone do rozwoju funkcji usługowej składają się tereny usług lokalnych, czyli tych, które zabezpieczają niezbędne potrzeby mieszkańców gminy, w tym usługi publiczne oraz tereny usług ponadlokalnych, obszary aktywizacji gospodarczej obejmujące istniejące tereny usługowe i tereny predysponowane do rozwoju takiej funkcji.

Główna funkcja terenów to zabudowa usługowa, obiektami użyteczności publicznej, tereny zieleni, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz obiekty małej architektury, z zakazem lokalizacji:

- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

W ustaleniach planów miejscowych mogą zostać wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- zabudowy produkcyjnej i usługowo-produkcyjnej o powierzchni terenu do 1,0 ha,
- zieleni (urządzonej i nieurządzonej, w tym z zakazem zabudowy) i lasów,
- wód powierzchniowych śródlądowych,
- sportu i rekreacji,
- infrastruktury technicznej, komunikacyjnej (drogi, parkingi itp.).

Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest utrzymanie i rozwój zabudowy usługowej z tendencją do koncentracji w formie różnorodnych, zwartych zespołów.

Ponadto tereny 1U stanowią obszary, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW. Strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zawierają się w liniach rozgraniczających terenów 1U.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne – wytyczne ich określania w planach miejscowych:

- **maksymalna powierzchnia zabudowy** w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 50% z możliwością zwiększenia w planach miejscowych do 60% dla zabudowy produkcyjnej i dla zabudowy obiektami użyteczności publicznej;

- **maksymalna wysokość zabudowy:** do 15 m oraz do indywidualnego określenia w planach miejscowych dla zabudowy obiektami użyteczności publicznej i dominant przestrzennych (wieże, maszty, pylony, kościoły itp.);
- **intensywność zabudowy:** od 0,01 do 1,2;
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30% z możliwością zmniejszenia w planach miejscowych do 10% dla zabudowy produkcyjnej i dla zabudowy obiektami użyteczności publicznej;
- **geometria dachów:** dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału od 25 do 40° oraz dachy płaskie; dopuszcza się indywidualne określenie geometrii dachów w planach miejscowych dla zabudowy obiektami użyteczności publicznej;
- **ilość miejsc parkingowych:** w stosunku do powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych – minimum 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku; w stosunku do ilości mieszkań – minimum 1 miejsca na 1 mieszkanie.

#### 4.6. Tereny sportu i rekreacji – 1US i 2US

Obejmujące istniejące tereny sportu i rekreacji oraz tereny predestynowane dla rozwoju tych funkcji, a także tereny wskazane dla ogólnodostępnej zieleni z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi – głównie boiska różnorodnego rodzaju, bieżnie, place sportowe i place zabaw. W terenach 2US dopuszcza się lokalizację lądowiska dla statków powietrznych.

W terenach tych istnieje możliwość realizacji budynków zaplecza technicznego jak również budynków usługowych służących przeznaczeniu podstawowemu, obiektów małej architektury, zieleni i lasów, infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej (drogi, parkingi itp.).

W ustaleniach planów miejscowych mogą zostać wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny:

- zabudowy usługowej, w tym obiektami użyteczności publicznej,
- rekreacji indywidualnej (leśniczki),
- wód powierzchniowych śródlądowych.

Ponadto tereny 1US i 2US stanowią obszary, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW. Strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zawierają się w liniach rozgraniczających terenów 1US i 2US.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne – wytyczne ich określania w planach miejscowych:

- **maksymalna powierzchnia zabudowy** w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 50% z możliwością zwiększenia w planach miejscowych do 60% dla zabudowy obiektami użyteczności publicznej;
- **maksymalna wysokość zabudowy:** do 15 m oraz do indywidualnego określenia w planach miejscowych dla zabudowy obiektami użyteczności publicznej i dominant przestrzennych (wieże, maszty, pylony itp.);
- **intensywność zabudowy:** od 0,01 do 1,0;
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30% z możliwością zmniejszenia w planach miejscowych do 15% dla zabudowy obiektami użyteczności publicznej;
- **geometria dachów:** dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału od 25 do 40° oraz dachy płaskie; dopuszcza się indywidualne określenie geometrii dachów w planach miejscowych dla zabudowy obiektami użyteczności publicznej;
- **ilość miejsc parkingowych:** minimum 1 miejsce na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

#### 4.7. Tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej – 1U/P i 2U/P

Istniejące tereny usługowe (celu publicznego oraz usług o charakterze komercyjnym), produkcyjne, składowe i magazynowe oraz tereny predestynowane dla rozwoju tych funkcji, a także tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Część z nich jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie ważnych tras komunikacyjnych, często przylegające do istniejących terenów usługowych, produkcyjnych.

Na obszary przeznaczone do rozwoju funkcji usługowo-produkcyjnej składają się głównie tereny o zasięgu ponadlokalnych – obszary aktywizacji gospodarczej obejmujące istniejące tereny usługowe i produkcyjne oraz tereny predysponowane do rozwoju takiej funkcji.

Główna funkcja terenów to zabudowa usługowa (typu parki biurowe, centra logistyczne, parki technologiczne, centra wystawiennicze, zespoły edukacyjne i naukowo-badawcze, bazy noclegowe jak hotele, motele i pensjonaty), w tym obiektami użyteczności publicznej, zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, tereny zieleni, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz obiekty małej architektury, z zakazem lokalizacji:

- zabudowy mieszkaniowej,
- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Ponadto tereny 1U/P i 2U/P stanowią obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, a także obszary, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW. Strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zawierają się w liniach rozgraniczających terenów 1U/P i 2U/P.

W ustaleniach planów miejscowych mogą zostać wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny:

- zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- zieleni (urządzonej i nieurządzonej, w tym z zakazem zabudowy) i lasów,
- wód powierzchniowych śródlądowych,
- sportu i rekreacji,
- infrastruktury technicznej, komunikacyjnej (drogi, parkingi itp.).

Podstawowym kierunkiem działań w tych terenach jest rozwój zabudowy usługowej i produkcyjnej z tendencją do koncentracji w formie różnorodnych, zwartych zespołów.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne – wytyczne ich określania w planach miejscowych:

- **maksymalna powierzchnia zabudowy** w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 60%;
- **maksymalna wysokość zabudowy**: w terenach 1U/P do 15 m oraz do indywidualnego określenia w planach miejscowych dla zabudowy obiektami użyteczności publicznej i dominant przestrzennych (wieże, maszty, pylony itp.); w terenach 2U/P do 10 m;
- **intensywność zabudowy**: od 0,1 do 1,2;
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- **geometria dachów**: dachy spadziste o kącie nachylenia połąci dachowych z przedziału od 15 do 30° oraz dachy płaskie; dopuszcza się indywidualne określenie geometrii dachów w planach miejscowych dla zabudowy produkcyjnej i obiektami użyteczności publicznej;

- **ilość miejsc parkingowych:** minimum 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku; dopuszcza się indywidualne określenie ilości miejsc parkingowych w planach miejscowych dla obiektów handlowych i produkcyjnych.

#### 4.8. Tereny eksploatacji złóż – 1PE

Tereny eksploatacji złóż surowców mineralnych. Po wyeksploatowaniu przewidziane do rekultywacji i zagospodarowania na cele leśne, rolnicze lub rekreacji i wypoczynku.

W terenach tych istnieje możliwość realizacji budynków zaplecza technicznego jak również usługowych służących przeznaczeniu podstawowemu wraz z funkcjami uzupełniającymi jak obiekty małej architektury, zieleni i lasy, infrastruktury technicznej, komunikacyjnej (drogi, parkingi itp.).

W ustaleniach planów miejscowych mogą zostać wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny:

- zieleni (urządzonej i nieurządzonej, w tym z zakazem zabudowy) i lasów,
- wód powierzchniowych śródlądowych,
- infrastruktury technicznej, komunikacyjnej (drogi, parkingi itp.).

#### 4.9. Tereny zieleni urządzonej – 1ZP i 2ZP

Obejmują tereny istniejących zespołów parkowych, tereny wypoczynku i rekreacji oraz integracji społecznej, a także skwery, zieleńce, nieczynne cmentarze i inne formy zieleni ogólnodostępnej.

Podstawowym kierunkiem działań jest utrzymanie zieleni urządzonej i wzmocnienie ich atrakcyjności poprzez realizację infrastruktury czasu wolnego. Są to tereny przeznaczone do realizacji: pól biwakowych, wielofunkcyjnych placów rekreacyjnych i placów zabaw, tras jeździectwa konnego, boisk oraz innych obiektów sportowych i rekreacyjnych, a także parkingów i dróg obsługujących te obszary.

W terenach tych obowiązuje zakaz zabudowy, z dopuszczeniem realizacji niewielkich obiektów usługowych, technicznych, gospodarczych, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W terenach 2ZP utrzymuje się istniejącą zabudowę usługową oraz dopuszcza jej przebudowę i rozbudowę.

W ustaleniach planów miejscowych mogą zostać wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny:

- lasów,
- wód powierzchniowych śródlądowych,
- infrastruktury technicznej, komunikacyjnej (drogi, parkingi itp.),
- usług w terenach 2ZP.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne – wytyczne ich określania w planach miejscowych:

- **maksymalna powierzchnia zabudowy** w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 5%;
- **maksymalna wysokość zabudowy:** do 8 m w terenach 1ZP, do 15 m w terenach 2ZP;
- **intensywność zabudowy:** od 0,01 do 0,1;
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80% w terenach 1ZP, 20% w terenach 2ZP;
- **geometria dachów:** dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału od 25 do 30° oraz dachy płaskie;

#### 4.10. Tereny rolnicze – 1R

Obejmują tereny rolnicze – grunty orne, łąki, pastwiska, sady oraz grunty ugorowane – niezabudowane tereny otwarte.

Podstawowym kierunkiem działań w tych obszarach jest utrzymanie dotychczasowego rolnego użytkowania terenu, bez prawa zabudowy, przy utrzymaniu istniejącej zabudowy oraz dopuszczeniu

rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej i jej uzupełnieniu nowymi budynkami wyłącznie związanymi z działalnością rolniczą. W terenach tych dopuszcza się ponadto lokalizacje obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także ścieżek rowerowych, szlaków pieszych, dydaktycznych i konnych. Realizacja wskazanych wyżej inwestycji może być dopuszczona na zasadach określonych w planach miejscowych i przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów o ochronie gruntów rolnych.

#### **4.11. Tereny użytków zielonych – 1RZ i 2RZ**

Tereny wyznaczone w oparciu o rozpoznanie zasobów przyrodniczych gminy oraz istniejącego zagospodarowania – obejmują tereny rolnicze oraz łąk i pastwisk, z zadrzewieniami i zakrzewieniami, w tym nadrzecznymi oraz niewielkie połacie lasów służące zachowaniu lokalnych i regionalnych powiązań przyrodniczych.

Podstawowym kierunkiem działań w tych obszarach jest utrzymanie dotychczasowego rolnego użytkowania terenu, bez prawa zabudowy, przy utrzymaniu istniejącej zabudowy oraz dopuszczeniu jej rozbudowy, a dla zabudowy zagrodowej dopuszcza się uzupełnienie nowymi budynkami wyłącznie związanymi z działalnością rolniczą.

W terenach tych obowiązuje zakaz zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także ścieżek rowerowych, szlaków pieszych, dydaktycznych i konnych. W terenach 2RZ dopuszcza się realizację zbiorników wodnych.

Realizacja wskazanych wyżej inwestycji może być dopuszczona na zasadach określonych w planach miejscowych i przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów o ochronie gruntów rolnych.

#### **4.12. Tereny lasów – 1ZL**

Obejmują swym zasięgiem istniejące lasy i tereny do nich przylegające wraz z obszarami rolnymi o stosunkowo niskiej przydatności rolniczej wskazane do zalesienia. Tereny lasów i zalesień są ważnym elementem systemu przyrodniczego gminy i służą zachowaniu lokalnych i regionalnych powiązań przyrodniczych. W terenach tych obowiązuje całkowity zakaz zabudowy, z dopuszczeniem realizacji obiektów służących gospodarce leśnej i przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów o lasach i o ochronie gruntów leśnych. Dopuszcza się także lokalizacje urządzeń turystycznych, w tym obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Możliwość wydzielenia dróg powinna być skonkretyzowana w planach miejscowych.

#### **4.13. Tereny cmentarzy – 1ZC i 2ZC**

Obejmują tereny cmentarzy nowych, istniejących oraz ich planowane poszerzenia w terenach 1ZC oraz cmentarze nieczynne w terenach 2ZC.

W planach miejscowych realizacja nowych i poszerzenie istniejących cmentarzy będzie uwzględniona, jeżeli zostaną spełnione warunki wynikające z przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji cmentarzy.

W terenach tych obowiązuje zakaz zabudowy, z dopuszczeniem realizacji obiektów służących obsłudze cmentarza, takich jak: kaplica, dom przedpogrzebowy, zaplecze administracyjno-gospodarcze, niewielkich obiektów usługowych, technicznych, gospodarczych, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W ustaleniach planów miejscowych mogą zostać wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny:

- zieleni (urządzonej i nieurządzonej, w tym z zakazem zabudowy) i lasów,
- wód powierzchniowych śródlądowych,
- infrastruktury technicznej, komunikacyjnej (drogi, parkingi itp.).

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne – wytyczne ich określania w planach miejscowych:

- **maksymalna powierzchnia zabudowy** w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 10%;
- **maksymalna wysokość zabudowy**: do 12 m z dopuszczeniem zwiększenia dla kaplic i innych obiektów sakralnych do 20 m;
- **intensywność zabudowy**: od 0,01 do 0,2;
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- **geometria dachów**: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału od 35 do 60° oraz dachy płaskie.

#### 4.14. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – 1WS

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych: rzeki, potoki, zbiorniki wodne.

W terenach tych obowiązuje zakaz zabudowy, z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w tym mostów, przepustów itp.), związanych z gospodarką wodną oraz służących zabezpieczeniu przeciwpowodziowym i przeciwerozyjnym.

W ustaleniach planów miejscowych mogą zostać wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny:

- rolnicze, zieleni (urządzonej i nieurządzonej, w tym z zakazem zabudowy) i lasów,
- infrastruktury technicznej, komunikacyjnej (drogi, parkingi itp.).

#### 4.15. Tereny infrastruktury technicznej – 1W, 1K, 1G, 1T, 1O

Obejmują istotne, strategiczne dla gminy miejsca lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: wodociągi (ujęcia, przepompownie i stacje uzdatniania wody) w terenach 1W, kanalizacja (oczyszczalnie i przepompownie ścieków) w terenach 1K, gazownictwo (stacja redukcyjna gazu) w terenach 1G, telekomunikacja (stacje bazowe telefonii komórkowej) w terenach 1T, gospodarowanie odpadami (punkt zbiórki odpadów komunalnych, punkt przeładunkowy odpadów) w terenach 1O.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne – wytyczne ich określania w planach miejscowych:

- **maksymalna powierzchnia zabudowy** w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 80%;
- **maksymalna wysokość zabudowy**: do 10 m z możliwością zwiększenia do 50 m;
- **intensywność zabudowy**: od 0,01 do 1,0;
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- **geometria dachów**: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału od 25 do 30° oraz dachy płaskie;

#### 4.16. Tereny kolejowe – 1KK

Tereny linii kolejowej nr 69 relacji Rejowiec – Hrebenne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, stanowiące tereny zamknięte.

Przeznaczenie podstawowe terenu to komunikacja kolejowa oraz urządzenia i obiekty związane z komunikacją kolejową, w tym drogi dojazdowe, skrzyżowania i przejazdy z drogami publicznymi i wewnętrznymi. Dopuszcza się realizację obiektów usługowych, przebudowę i rozbudowę istniejącej oraz budowę nowej infrastruktury.

W ustaleniach planów miejscowych mogą zostać wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny:



- rolnicze, zieleni (urządzonej i nieurządzonej, w tym z zakazem zabudowy) i lasów,
- usługowe,
- infrastruktury technicznej, komunikacyjnej (drogi, parkingi itp.).

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne – wytyczne ich określania w planach miejscowych:

- **maksymalna powierzchnia zabudowy** w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 20%;
- **maksymalna wysokość zabudowy**: do 9 m z dopuszczeniem zwiększenia dla obiektów infrastruktury kolejowej do 50 m;
- **intensywność zabudowy**: od 0,01 do 0,2;
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- **geometria dachów**: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału od 25 do 35° oraz dachy płaskie.

#### 4.17. Tereny dróg publicznych – 1KG, 1KZ, 1KL

Tereny przeznaczone dla funkcjonowania układu drogowego. Układ tworzą drogi publiczne wojewódzkie, powiatowe i gminne.

Przeznaczenie podstawowe terenu to:

- drogi i ulice klasy głównej (oznaczone symbolem KG),
- drogi i ulice klasy zbiorczej (oznaczone symbolem KZ),
- drogi i ulice klasy lokalnej (oznaczone symbolem KL),
- budowle takie jak: obiekty mostowe, tunele, przepusty, konstrukcje oporowe, węzły drogowe,
- obiekty infrastruktury technicznej.

### 5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

W zakresie kształtowania i ochrony zasobów środowiska (w tym jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu oraz zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych), polityka przestrzenna polega na ochronie przed niekorzystnymi przekształceniami, w tym przed zabudową, obszarów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, tj.:

- obszary i obiekty prawnie chronione: rezerваты przyrody, obszary Natura 2000, użytki ekologiczne, pomniki przyrody,
- zwarte kompleksy leśne (1ZL) wraz ze strefą przejściową – „ekotonalną”,
- zadrzewienia i zakrzewienia na zboczach dolin,
- wykształcone w obrębie rzek i starorzeczy, na drodze sukcesji naturalnej, zbiorowiska wodne i przywodne;
- zachowane fragmenty zadrzewień łęgowych wzdłuż koryt cieków,
- łąki w dnach dolin cieków powierzchniowych,
- tereny rolnicze i użytków zielonych z zakazem zabudowy (1R i 1RZ, 2RZ).

W studium uwzględniono obszary występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż. Wyznaczone zostały tereny eksploatacji (1PE), które służą określeniu zasięgu i zasad prowadzenia działalności z zakresu eksploatacji złóż.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego winny zawierać regulacje w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego przyjęte zgodnie z ustaleniami niniejszego studium.

Uwzględnienie potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi realizowanej jest przede wszystkim za pomocą odpowiednich dyspozycji przestrzennych co do zasięgu i rodzaju przeznaczenia danych terenów.

## **6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Do ochrony prawem miejscowym wskazuje się zachowane obiekty zabytkowe, w tym przykłady architektury tradycyjnej, które nie utraciły cech stylowych, wyszczególnione w gminnej ewidencji zabytków. W planach miejscowych, dla każdego z obiektów lub dla każdej grupy obiektów, należy uwzględnić postanowienia gminnego programu opieki nad zabytkami. Ochronę dziedzictwa kulturowego, zgodnie z właściwością planu miejscowego można wzmocnić, określając zasady ochrony, a także ustalić przepisy określające zakres dopuszczonych prac na obiektach i w ich otoczeniu, ze szczególnym uwzględnieniem regulacji dotyczących ochrony cech charakterystycznych zabudowy.

Zasady ochrony obiektów zabytkowych powinny być określone w zgodzie ze skalą i tradycją przestrzenno-historyczną oraz być sprecyzowane w zapisach planów miejscowych, a w szczególności zawierać ustalenia dotyczące:

- wysokości zabudowy,
- ukształtowania bryły obiektów (w tym form dachów i rzutu budynku),
- detalu architektonicznego,
- stolarki okiennej i drzwiowej,
- kolorystyki i materiałów wykończeniowych.

W zależności od uwarunkowań i specyfiki obiektów zabytkowych, przyjęte w planach miejscowych rozwiązania winny ponadto:

- określać obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- sankcjonować historyczny układ ciągów komunikacyjnych, w razie potrzeby ustalać zasady ewentualnej jego rozbudowy,
- uwzględniać powiązania ciągów widokowych w celu ochrony ekspozycji krajobrazu.

## **7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

Zasadnicze kierunki rozwoju systemów komunikacji to:

- ograniczenie wpływu niekorzystnych skutków tranzytowego ruchu samochodowego na drogach wojewódzkich (zanieczyszczenie, hałas, drgania),
- uzupełnienie brakujących połączeń między sołectwami oraz poprawa połączeń układem komunikacyjnym wyższego rzędu – drogami wojewódzkimi,
- rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego o drogi lokalne i dojazdowe umożliwiające obsługę nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie,
- sukcesywne działania na rzecz poprawy jakości układu komunikacyjnego.

Dla wszystkich dróg publicznych oznaczonych na rysunku studium, dopuszcza się korekty ich przebiegu, w szczególności wynikające z lokalnych warunków i szczegółowych rozwiązań technicznych na etapie sporządzania planów miejscowych.

## 8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 8.1. Zaopatrzenie w wodę

Rozwój systemu zaopatrzenia w wodę powinien zapewnić wszystkim odbiorcom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz niezawodne dostawy wody, o dobrej jakości. Realizacja tej zasady wymaga:

- ochrony zasobów wód podziemnych,
- sukcesywnej modernizacji i rozbudowy oraz utrzymania w dobrym stanie istniejącej sieci i urządzeń wodociągowych,
- przestrzegania ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów w strefach ochronnych ujęć wody,
- sukcesywnej realizacji planowej gospodarki remontowo-modernizacyjnej urządzeń, sieci i obiektów wodociągowych, w tym ograniczenia spadków ciśnienia wody,
- budowy połączeń pomiędzy poszczególnymi wodociągami,
- zapewnienia dostawy wody z ujęć nie zagrożonych zalaniem podczas powodzi,
- zwiększenia zasięgu obsługi poprzez rozbudowę terytorialną systemu i doprowadzenie sieci wodociągowej do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługi, działalność produkcyjną.

Jako zasadę przyjmuje się docelowe podłączenie użytkowników na nowych terenach inwestycyjnych do istniejącego w danym sołectwie wodociągu. Zainwestowanie nowych terenów będzie wiązało się ze znacznym (nawet kilkukrotnym) wzrostem zapotrzebowania na wodę, a co za tym idzie, przy niewystarczającej wydajności ujęć na terenie gminy, koniecznością jej zakupu ze źródeł zewnętrznych.

### 8.2. Odprowadzanie ścieków

Rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków ma na celu zlikwidowanie istniejących dysproporcji w zakresie wyposażenia w kanalizację w stosunku do zaopatrywania w wodę oraz wyposażenie terenów w niezbędne sieci i urządzenia do tego celu.

Jako najkorzystniejsze dla gminy uznaje się systemy grawitacyjne lub mieszane grawitacyjno-ciśnieniowe, spełniające następujące warunki:

- zasięg terenowy systemów powinien zapewniać odprowadzenie jak największych ilości ścieków na oczyszczalnię,
- systemy powinny być przygotowane do realizacji etapami, przynoszącymi wymierne efekty ekologiczne i korzyści funkcjonalne dla lokalnej społeczności,
- należy stosować średnice kanałów obliczone na etap docelowy, (aby zapewnić możliwość podłączenia obszarów potencjalnego, przyszłego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usług i działalności gospodarczej),
- system powinien być uzasadniony ekonomicznie ze względu na intensywność zabudowy, a także powinny uwzględniać wymogi ochrony środowiska,
- należy zapewnić odpowiednią szczelność sieci i urządzeń systemów kanalizacyjnych.

Do czasu pełnej realizacji systemu odprowadzania ścieków, a także w odniesieniu do terenów istniejących przysiółków i rozproszonej zabudowy, które pozostaną poza zasięgiem systemów kanalizacyjnych, niezbędne jest wyeliminowanie zrzutów nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i zahamowanie degradacji środowiska gruntowo-wodnego, w drodze uporządkowania gospodarki ściekowej w gminie, poprzez dopuszczenie realizacji:

- szczelnych zbiorników na ścieki,
- lokalnych i przydomowych oczyszczalni ścieków.

W przypadku uruchamiania nowych, większych terenów pod zabudowę oraz w przypadku terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą, jako zasadę przyjmuje się wyprzedzające lub równoległe uzbrojenie w kanalizację sanitarną (najlepiej równocześnie z budową sieci wodociągowej).

Ścieki przemysłowe mogą być wprowadzane do kanalizacji sanitarnej rozdzielczej jeżeli zostaną dochowane dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń. W przeciwnym wypadku ścieki przemysłowe powinny być gromadzone w szczelnych zbiornikach i odstawiane do odpowiednich punktów zlewnych przy oczyszczalniach. Szczegółowe warunki wprowadzania ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych określają przepisy odrębne.

### **8.3. Elektroenergetyka**

Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną gminy powinien zmierzać w kierunku podniesienia standardu obsługi, poprzez zapewnienie ciągłości i niezawodności zasilania.

Niezbędna jest sukcesywna modernizacja i rozbudowa istniejących urządzeń i sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia), zasilanych w oparciu o Główny Punkt Zasilania w m. Lubaczowie, przy czym sieci niskiego i średniego napięcia powinny być realizowane jako kablowe, doziemne.

Kierunki w rozwoju sieci elektroenergetycznej obejmują:

- budowę niezbędnych stacji transformatorowych,
- zainstalowanie dodatkowych linii zasilających lub zwiększenie przekrojów na sieciach w celu sprostania zwiększonemu zapotrzebowaniu na przydział mocy (zwłaszcza na terenach przeznaczonych na cele działalności gospodarczej).

### **8.4. Gazownictwo**

Podstawowym celem działania w zakresie zaopatrzenia gminy w gaz, jest zapewnienie dotychczasowego poziomu zaopatrzenia, w drodze sukcesywnej modernizacji i utrzymania sieci gazowej, a także rozbudowy istniejących sieci nisko i średnioprężnych oraz urządzeń gazowniczych.

### **8.5. Telekomunikacja**

W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie; postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

### **8.6. Gospodarka odpadami**

Utrzymuje się kierunki gospodarki odpadami określone w planie gospodarki odpadami programie ochrony środowiska.

W granicach gminy nie przewiduje się lokalizacji składowisk odpadów, ani większych obiektów do ich unieszkodliwiania (np. kompostowni czy spalarni). Powstające w gminie odpady z sektora komunalnego i gospodarczego są i powinny być nadal wywożone i unieszkodliwiane poza jej obszarem.

## **9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO**

### **9.1. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie gminy są:

- wydzielanie gruntów, budowa i utrzymywanie dróg publicznych (tereny 1KG, 1KZ i 1KL oraz wszystkie tereny gdzie dopuszczono realizację dróg publicznych),
- budowa i utrzymywanie obiektów i urządzeń transportu publicznego (tereny 1KG, 1KZ, 1KL i 1KK),
- budowa i utrzymywanie urządzeń służące do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania (tereny 1W, 1K, 1G, 1O oraz wszystkie tereny gdzie dopuszczono realizację infrastruktury technicznej),
- budowa i utrzymanie urządzeń łączności publicznej (tereny 1T),
- budowa i utrzymywanie urzędów organów administracji, szkół publicznych, publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych (tereny 1U i 1U/P),
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy (tereny 1ZC).

## **9.2. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego zawarto następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które mają być realizowane na terenie gminy Narol:

- powołanie transgranicznego obszaru chronionego Międzynarodowego Rezerwatu Biosfery Roztocze,
- budowa, rozbudowa, modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej,
- budowa, rozbudowa, modernizacja oczyszczalni ścieków.

## **10. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Mając na uwadze zapotrzebowanie oraz obowiązki gminy w zakresie obligatoryjnego uchwalenia planów miejscowych należy stwierdzić, że:

- w obszarze gminy nie występują tereny dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe,
- stymulowanie rozwoju gospodarczego gminy wymaga sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla perspektywicznych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w obszarach predysponowanych dla tych funkcji – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- złożone wnioski o sporządzenie lub zmianę obowiązującego planu miejscowego wskazują tereny, dla których należy rozważyć sporządzenie planów w pierwszej kolejności.

Biorąc pod uwagę tempo rozwoju gospodarczego gminy i związany z tym popyt na nowe tereny mieszkaniowe i usługowe – ze strony mieszkańców gminy, ale także zważywszy na presję urbanizacyjną od strony miasta Narol – zasadne jest objęcie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, następujących terenów:

- 1) miasto Narol w granicach administracyjnych (obręb ewidencyjny),
- 2) obszar miejscowości Lipsko w granicach administracyjnych (obręb ewidencyjny),
- 3) obszar miejscowości Lipie w granicach administracyjnych (obręby ewidencyjne),
- 4) obszar miejscowości Jędrzejówka w granicach administracyjnych (obręby ewidencyjne),
- 5) obszar miejscowości Narol Wieś w granicach administracyjnych (obręby ewidencyjne),
- 6) obszar miejscowości Płazów w granicach administracyjnych (obręby ewidencyjne),

7) obszar miejscowości Ruda Różaniecka w granicach administracyjnych (obręby ewidencyjne).

Zaproponowane przystąpienie do opracowania planów miejscowych dla ww. obszarów nie wyczerpuje programu planów do sporządzenia, a jest jedynie próbą odpowiedzi przestrzennej na zdiagnozowaneciążenie ośrodka miejskiego – miasta Narol – na tereny podmiejskie. Opracowanie planów miejscowych dla tych obszarów pozwoli na stabilizowanie zasad zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną uwzględniającą: uporządkowanie istniejącej zabudowy, relacje z terenami otaczającymi, prawidłową obsługę komunikacyjną i powiązania z układem komunikacyjnym miasta oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Studium nie określa obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

## **11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

Ustala się następujące zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

- wyłączenie z zainwestowania zwartych kompleksów gleb o najwyższej wartości bonitacyjnej;
- zachowanie równowagi w produkcji rolnej i hodowlanej bez zakłócania równowagi ekologicznej, poprzez wyodrębnienie obszarów dla lokalizacji zabudowy bezpośrednio związanej z produkcją rolniczą (1RU) z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych,
- wyznaczenie obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, na których obowiązywać będzie całkowity zakaz lokalizacji zabudowy,
- dopuszczenie zalesień, w szczególności na obszarach silnego zagrożenia erozją gleb,
- delimitację obszarów, na których wprowadzić należy regulacje dotyczące niezbędnego udziału użytków zielonych,
- dopuszczenie i ustalenie warunków rolniczego wykorzystania terenów na obszarach chronionych (parki krajobrazowe, obszary Natura 2000, tereny zieleni towarzyszącej ciekom wodnym i zieleni obszarów międzywala),
- wprowadzenie zakazu eliminacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- zachowanie i ochrona przed osuszaniem małych i okresowych oczek wodnych,
- zwiększenie udziału lasów liściastych i mieszanych poprzez przebudowę sztucznych drzewostanów szpilkowych niezgodnych z siedliskiem,
- utrzymywanie w obrębie kompleksów leśnych polan, mokradeł, łąk i innych płatów roślinności zielonej oraz zakrzewień,
- utrzymywanie drzewostanów o różnogatunkowym składzie (duża ilość gatunków domieszkowych) oraz dużym zróżnicowaniu wiekowym,
- pozostawianie w lasach starych drzew przestojowych oraz około 10% posuszu jałowego (stojącego i leżaniny) jako biotopu dla roślin zarodnikowych i grzybów,
- ograniczanie odwodnień w podmokłych dnach dolin zajętych przez lasy łęgowe.

Podstawowym środkiem ochrony obszarów leśnych jest ograniczenie ich przeznaczenia na cele nieleśne. Wskazane jest również wprowadzanie dystansów przestrzennych, tj. stref ekotonalnych między lasem, a terenami przeznaczonymi pod zainwestowanie.

## **12. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują tereny w dolinie Tanwi. W obszarach tych obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie gminy nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

## **13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Jako wymagające przekształceń i rekultywacji wskazuje się obszary po zakończonej eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych (tereny 1PE). Generalnie rekultywacja i zagospodarowanie wyrobisk poeksploatacyjnych powinny przebiegać w kierunku rolno-przyrodniczym, z dopuszczeniem zalesiania.

Na terenie gminy nie występują obszary zdegradowane w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi.

## **14. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

Przyjęcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w całości nowej odsłonie jest nieodzowne po ponad dwudziestu latach obowiązywania poprzedniej wersji studium.

Rola studium jako polityki przestrzennej gminy – niezbędnego dokumentu planistycznego w procesie tworzenia aktów prawa miejscowego – skutkuje koniecznością określenia w nim kierunków zmian w przeznaczeniu terenów, w tym lokalizacji inwestycji celu publicznego, a także ustalenia wytycznych do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotychczasowa polityka przestrzenna musi ulec weryfikacji z uwagi m.in. zmian zarówno w rzeczywistym użytkowaniu terenów jak i w przepisach prawa.

Ustalenia studium zostały skonstruowane z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, wniosków wynikających z opracowania ekofizjograficznego. Na ostateczny kształt niniejszego dokumentu miały wpływ także rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt studium w sprawie uwzględnienia wniosków, złożonych po ogłoszeniu o przystąpieniu do jego sporządzania.

Tak określony stan zagospodarowania stał się punktem wyjścia do wyznaczenia kierunków polityki przestrzennej gminy określonej w studium.

## **15. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**

Zakres ustaleń jest zgodny z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie w studium zostały określone:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów w formie opisowej oraz graficznej;
- kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy w formie opisowej w podziale na rodzaje terenów (mieszkaniowe, usługowe, produkcyjno-usługowe, rolnicze, lasy itp.);
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego, a także obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w formie opisowej oraz graficznej;
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w formie opisowej oraz graficznej;

- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w formie opisowej;
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w formie opisowej;
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w formie opisowej oraz graficznej;
- granice terenów zamkniętych w formie opisowej i graficznej.

W zakresie kształtowania struktury przestrzennej i krajobrazu gminy w studium ustalono, że zmiany będą ukierunkowane na podnoszenie jakości urbanistycznej i wzmożenie ochrony środowiska przyrodniczego. Ustalenia studium pozwalają na wyeksponowanie elementów stanowiących o indywidualnym charakterze przestrzeni gminy i sprzyjają podnoszeniu jej jakości.

Głównymi elementami kształtującymi strukturę przestrzenną i krajobraz gminy są:

- doliny rzek,
- zwarte tereny kompleksów rolnych i leśnych,
- układ komunikacyjny (najważniejsze elementy to drogi wojewódzkie, linia kolejowa, przejście graniczne), stanowiący zarówno istotny element rozwojowy jak i powodujący konflikty związane z użytkowaniem tych tras (bariery przestrzenne, uciążliwości środowiskowe),
- charakterystyczny układ osadnictwa skupiony wzdłuż szlaków komunikacyjnych (układy tzw. łańcuchówki).

W stosunku do poprzednio obowiązującego dokumentu niniejsze studium wskazuje nowe rezerwy terenowe dla rozwoju osadnictwa jak i prowadzenie działalności gospodarczej, które zostały wyznaczone w oparciu o złożone przez mieszkańców wnioski, powiązania komunikacyjne w skali lokalnej i ponadlokalnej, a także z uwagi na korzystne uwarunkowania fizjograficzne i właścicielskie.

Ustalenia studium określają obowiązki władz samorządowych między innymi w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego oraz sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.