



GMINA NAROL

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR 628/LX/2024
RADY MIEJSKIEJ W NAROLU
Z DNIA 26 STYCZNIA 2024 ROKU**

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE.....	5
2. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY.....	6
3. ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	6
4. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY, W PRZEZNACZENIU TERENÓW ORAZ KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW	7
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	15
4.11. Tereny użytków zielonych – 1RZ i 2RZ.....	15
4.12. Tereny lasów – 1ZL	15
4.13. Tereny cmentarzy – 1ZC i 2ZC	16
4.14. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – 1WS	16
4.15. Tereny infrastruktury technicznej – 1W, 1K, 1G, 1T, 1O.....	16
4.16. Tereny kolejowe – 1KK.....	17
4.17. Tereny dróg publicznych – 1KG, 1KZ, 1KL.....	17
5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	17
6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	18
7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI	18
8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	19
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	21
9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO.....	21
9.1. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	21

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

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 2021-2030¹, 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

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

¹ 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.

Efektom 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 (budyneków) 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 publicznej² 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 m²;
- **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 m² 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 umożliwi 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:

² 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 m²;
- **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 m² 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.

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 6 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 40°;
- **ilość miejsc parkingowych**: w stosunku do ilości budynków – minimum 1 miejsca na 1 budynek.

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 m² 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 (letniskowej),
- 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 m² 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 m², 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 połaci 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 m² 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. Parametry i wskaźniki urbanistyczne – wytyczne ich określania w planach miejscowych – należy przyjmować jak dla terenów 1RM.

W terenach tych dopuszcza się ponadto lokalizację 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. Parametry i wskaźniki urbanistyczne – wytyczne ich określania w planach miejscowych – należy przyjmować jak dla terenów 1RM.

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. Parametry i wskaźniki urbanistyczne – wytyczne ich określania w planach miejscowych – należy przyjmować jak dla terenów 1RM.

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 przeciwerozojnym.

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: rezerwaty 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 Rostocze,
- 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 (1RM) 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 płątów 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 łągowe.

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 wymagające remediacji, 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 sporządzenia 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 sporządzenia.

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 (mieszkalniowe, 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.