



PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

WÓJT GMINY KONOPNICA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KONOPNICA – CZĘŚĆ WSCHODNIA

UCHWAŁA NR III/39/2002
RADY GMINY KONOPNICA
Z DNIA 30 GRUDNIA 2002 ROKU
OGŁOSZONA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO NR 24
Z DNIA 25 LUTEGO 2003 R. POZ. 933

LUBLIN 2002 ROK

U C H W A Ł A Nr III / 39 / 2002
RADY GMINY KONOPNICA
z dnia 30 grudnia 2002 r.

w sprawie:

uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica –Część Wschodnia.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 159, z późniejszymi zmianami/, art.7, art. 8 oraz art.26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity Dz.U.Nr 15 z 1999 r, poz.139, z późniejszymi zmianami/, uchwały Nr XXX/188/98 z dnia 24 lutego 1998 r. oraz uchwały Nr VI/67/99 z dnia 29 marca 1999 r. - Rada Gminy Konopnica u c h w a ł a, co następuje:

§ 1

1. Zmienia się miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica zatwierdzony uchwałą Nr XX/53/88 Gminnej Rady Narodowej w Konopnicy z dnia 29 stycznia 1988 r., (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 3 poz. 67 z dnia 31 marca 1988 r.), z późniejszymi zmianami, na obszarze miejscowości Stasin, Zemborzyce Podleśne, Zemborzyce Dolne, Zemborzyce Wojciechowskie Zemborzyce Tereszyńskie.
2. Plan powstały w wyniku dokonania zmiany wymienionej w ust.1 zwany jest „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica – Część Wschodnia”

§ 2

Plan uwzględnia elementy zagospodarowania wynikające ze zgłoszonych wniosków i potrzeb gminy w zakresie dopuszczonym art. 10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustalenia wynikające z dostosowania zasad zagospodarowania terenu do obowiązujących przepisów.

§ 3

1. Plan wymieniony w § 1 ust. 2 stanowią:
 - 1/ Ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;
 - 2/ Rysunek planu w skali 1: 10 000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały oraz rysunek w skali 1:1 000, stanowiący załącznik Nr 1A,
2. Rysunki planu i ustalenia planu stanowią integralną całość.
3. Plan określony w § 1 ust. 2 zawiera ujednolicenie ustaleń zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy, wprowadzonych na mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

- 1/ planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 3 ust.1;
- 2/ rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:10 000 i 1: 1000, stanowiące Załączniki Nr 1 i Nr 1 A do niniejszej uchwały,
- 3/ przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4/ terenie - należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 5/ obszarze - należy przez to rozumieć obszar o znaczeniu funkcjonalnym określony na rysunku planu, stanowiący przedmiot przepisów ogólnych,
- 6/ przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7/ przeznaczeniu dopuszczalnym i uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 8/ przeznaczeniu zamiennym - należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie podstawowe zastępujące przeznaczenie określonego rodzaju dla wydzielonych terenów, określone w ustaleniach ogólnych lub szczegółowych planu;
- 9/ przeznaczeniu wielofunkcyjnym (oznaczonym symbolami literowymi przedzielonymi przecinkiem) - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia;
- 10/ przeznaczeniu realizowanym etapowo (oznaczonym symbolami literowymi przedzielonymi znakiem ukośnym) - należy przez to rozumieć czasowe przeznaczenie określonego rodzaju zapisane symbolem przed znakiem oraz trwałe przeznaczenie podstawowe zapisane po znaku, zrealizowane po zmianie sposobu zagospodarowania;
- 11/ adaptacji - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej rozbudowy lub zmiany użytkowania i przeznaczenia w sposób nie naruszający ustaleń planu;
- 12/ tymczasowym sposobie zagospodarowania i użytkowania terenu - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącego użytkowania i istniejącej substancji lub okresowy sposób zagospodarowania i realizacji obiektów budowlanych na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych lub szczegółowych dla terenów wydzielonych w planie;
- 13/ tymczasowych obiektach budowlanych - należy przez to rozumieć obiekty o lekkiej konstrukcji nie powiązane trwale z gruntem i inne obiekty budowlane przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od ich trwałości technicznej, przewidziane do rozbioru lub do przeniesienia w inne miejsce,
- 14/ drodze publicznej należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (krajowej, wojewódzkiej lub gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi.

- 15/ drodze niepublicznej – należy przez to rozumieć drogę wewnętrzną, ogólnodostępną, nie zaliczaną do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogę w terenach mieszkaniowych, dojazdową do gruntów rolnych i leśnych, dojazdową do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, ciągi pieszo jezdne oznaczone symbolem KDX oraz pozostałe drogi ogólnodostępne, wydzielone ewidencyjnie;
- 16/ modernizacji drogi - należy przez to rozumieć wykonanie robót, w wyniku których następuje podwyższenie parametrów technicznych i eksploatacyjnych drogi;
- 17/ usługach publicznych należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów użyteczności publicznej, obejmujące usługi oświaty i wychowania, kultury, zdrowia, opieki społecznej, kształcenia, rehabilitacji niepełnosprawnych i upośledzonych, sportu i kultury fizycznej, administracji samorządowej, administracji rządowej, organizacji i stowarzyszeń, obronności, porządku i bezpieczeństwa, ubezpieczeń, łączności publicznej, obiekty sakralne oraz inne oczywiste cele publiczne określone w ustawach;
- 18/ usługach komercyjnych należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na usługi handlu, gastronomii, turystyki, różne profile usług bytowych i rzemiosła nieuciążliwego, usługi finansowe, usługi projektowe, geodezyjne, doradcze i inne formy działalności gospodarczej, z wyłączeniem działalności produkcyjnej i związanej z eksploatacją surowców mineralnych;
- 19/ usługach wbudowanych należy przez to rozumieć przeznaczenie części budynku mieszkalnego lub innego obiektu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na pomieszczenia użytkowane na działalność usługową nieuciążliwą w rozumieniu planu;
- 20/ usługach w obiektach powiązanych z budynkiem mieszkalnym rozumie się przez to usługi nieuciążliwe usytuowane w budynku mieszkalnym lub w obiekcie powiązanim z nim konstrukcyjnie;
- 21/ terenach zabudowy – należy przez to rozumieć tereny w rozumieniu przepisów szczególnych, wyznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego na lokalizację budynków i obiektów budowlanych, stanowiące określonego rodzaju nieruchomości, wydzielone z użytkowania rolnego i leśnego,
- 22/ zabudowie zagrodowej (siedlisku rolnym) - należy przez to rozumieć wchodzące w skład gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 1 ha budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolnej tj. służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwach produktów rolniczych,
- 23/ nieuciążliwym zagospodarowaniu - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną i usługową, przedsięwzięcia produkcyjne i usługowe oraz inwestycje nie zaliczane w przepisach ochrony środowiska do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także których oddziaływanie nie przekracza granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny tj. których eksploatacja nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach szczególnych dla terenów o określonym w planie przeznaczeniu);
- 24/ usługach bytowych - należy przez to rozumieć nieuciążliwe rodzaje usług, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców (np. usługi fryzjerskie, fotograficzne, krawieckie, szewskie i inne usługi dla ludności) oraz służące potrzebom gospodarstw domowych zaliczane do działalności usług rzemiosła (np. usługi naprawy sprzętu i wyposażenia domowego oraz inne formy usług w sposób oczywisty związane z obsługą mieszkań)

- 25/ dostępie do drogi publicznej nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele nierolnicze i nieleśne rozumie się przez to istniejący wjazd i wyjazd z nieruchomości na drogę w rozumieniu ustawy o drogach publicznych lub możliwość bezpośredniego włączenia do drogi wydzielonej w oparciu o plan zagospodarowania oraz stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dojazd do drogi publicznej wydzieloną z nieruchomości drogą wewnętrzną, o ile z drogi tej może korzystać każdy zgodnie z jej przeznaczeniem i droga ta spełnia wymagania dotyczące szerokości wynikające z przepisów szczególnych budowlanych i pożarowych, stosownie do zagospodarowania terenu;
- 26/ zieleni publicznej - należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny zieleni, obejmujące komponowane formy zagospodarowania jak: parki, skwery, zieleńce, zieleń osiedlową i inne o znaczeniu ozdobnym, rekreacyjnym i ekologicznym;
- 27/ zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zagospodarowane tereny zieleni urządzone wokół obiektów lub w ciągach i pasmach dla celów ochronnych, sanitarnych, osłonowych, klimatycznych;
- 28/ tymczasowych ogrodzeniach, należy przez to rozumieć urządzenia nie powiązane lub powiązane trwale z gruntem, których usunięcie w przypadku budowy lub modernizacji drogi następuje na koszt właściciela;
- 29/ koncepcji urbanistycznej - rozumie się przez to projekt zabudowy i zagospodarowania określający zasady ewentualnego podziału na działki i gabaryty zabudowy, warunki jej sytuowania oraz służebnych i towarzyszących obiektów w tym urządzeń rekreacyjnych i technicznych, zwłaszcza dróg, placów i ciągów komunikacyjnych - stanowiący podstawę podziału terenu zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 30/ zasadzie dobrego sąsiedztwa – rozumie się przez to odpowiednie do rodzaju przeznaczenia terenu rozmieszczenie obiektów i urządzeń nie ograniczające (w przypadku funkcji dopuszczonych) możliwości zagospodarowania działek sąsiednich zgodnie z ich funkcją podstawową oraz respektujące interes prawny właścicieli sąsiednich terenów, określony ustaleniami planu;

§ 5

1. Część tekstowa planu zawiera:
 - 1/ Ogólne zasady ochrony i zasady zagospodarowania obszarów podlegających ochronie przyrodniczej i kulturowej, zawarte w rozdziale II,
 - 2/ Ogólne zasady zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia, zawarte w rozdziale III,
 - 3/ Ustalenia szczegółowe dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami na rysunkach w skali 1:10 000 i 1:1 000, zawarte w rozdziale IV
 - 4/ Przepisy końcowe zawarte w rozdziale V,
2. Część graficzna planu zawiera:
 - 1/ Oznaczenia ściśle obowiązujące, które obejmują:
 - a. granice terenu objętego planem,
 - b. linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu wraz z oznaczeniami powierzchniowymi, punktowymi i literowymi,
 - c. granice i oznaczenia literowe stref ochrony przyrodniczej,

- 2/ Oznaczenia orientacyjne, których uściślenie jest dopuszczane w uszczegółowionych planach zagospodarowania, decyzjach administracyjnych, koncepcjach urbanistycznych, projektach budowlanych, które stanowią:
- a. linie przerywane, rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - b. przebieg urządzeń sieciowych i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6

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

§ 7

Warunki obowiązujące w strefach ustanowionych w celu ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu zawarte w rozdziale II mają pierwszeństwo przed zasadami zawartymi w rozdziale III i rozdziale IV.

§ 8

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

§ 9

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem:

- 1/ obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania z zakazem rozbudowy istniejących obiektów o funkcji sprzecznej z przewidzianą planem;
- 2/ dopuszcza się możliwość remontów istniejących obiektów w celu poprawy stanu technicznego obiektu;
- 3/ dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych trwale z gruntem o charakterze przenośnym, z wyjątkiem przypadków określonych w ustaleniach planu.

ROZDZIAŁ II

OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWNIA OBSZARÓW W STREFACH POLITYKI PRZESTRZENNEJ

§ 10

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU

1. Obszar ochronny zlewni rzeki Bystrzycy

Obszar gminy, w granicach oznaczonych na rysunku planu, znajduje się w proponowanym obszarze ochronnym zlewni wód powierzchniowych rzeki Bystrzycy. Do czasu ustanowienia warunków, zgodnie z przepisami szczególnymi (prawo wodne), na obszarze ochronnym zlewni, obowiązują ustalenia:

- 1/ zakaz lokalizacji wysypisk śmieci i odpadów przemysłowych, z wyjątkiem śmietników i gnojowisk w indywidualnych gospodarstwach rolnych,
- 2/ zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3/ ochrona istniejącej zieleni oraz powiększanie powierzchni zadrzewień w obszarze zlewni,

2. Ochrona wód podziemnych

Obszar gminy, w granicach niniejszego planu znajduje się w proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406. Do czasu ustanowienia warunków zgodnie z przepisami szczególnymi, na obszarze ochronnym zbiornika, obowiązują ustalenia:

- 1/ zakaz gromadzenia ścieków i składowania odpadów w sposób mogący stwarzać zagrożenie dla wód podziemnych,
- 2/ zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu,
- 3/ zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 4/ realizacja sieci kanalizacyjnej na obszarach zwartej zabudowy.

3. Projektowana strefa ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych Lublina

Obszar gminy, w granicach oznaczonych na rysunku planu, znajduje się w obszarze ochrony zasobów wód podziemnych, perspektywicznego ujęcia wód podziemnych zw. „Strzeszkowice” dla zaopatrzenia w wodę miasta Lublina. Do czasu ustanowienia warunków dla strefy pośredniej ujęć wód podziemnych zgodnie z przepisami szczególnymi, obowiązują ustalenia:

- 1/ zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu,
- 2/ likwidacja ognisk zanieczyszczeń wód podziemnych,
- 3/ zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 4/ realizacja sieci kanalizacyjnej na terenach zabudowy,
- 5/ ochrona istniejącej zieleni;

4. Lasy ochronne - proponowane

Na rysunku planu wyznacza się tereny leśne o statusie:

- 1/ Lasu chroniącego środowisko przyrodnicze, ze względu na położenie w odległości do 10 km od granicy administracyjnej miasta liczącego ponad 50 tys. mieszkańców
- 2/ Lasu glebochronnego
- 3/ Na terenie lasu ochronnego obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministerstwa Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25.08 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz.U. Nr 67, poz.337)
- 4/ Do czasu uznania terenów leśnych, określonych na rysunku planu za lasy ochronne, zgodnie z trybem określonym w przepisach wymienionych w pkt. 3, obowiązują ustalenia dotyczące ochrony i zachowania trwałości lasów, poprzez:
 - a. zakaz zmiany użytkowania leśnego na nieleśne, dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych,
 - b. zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych,
 - c. dbałość o stan zdrowotny i sanitarny lasu,
 - d. zakaz zmian stosunków wodnych,
 - e. ochronę drzewostanu leśnego,
 - f. zakaz naruszania gleby, w szczególności eksploatacji surowców mineralnych

5. Strefa ochrony warunków siedliskowych lasu

W strefie ochrony warunków siedliskowych lasu, określonej na rysunku planu, ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, obejmujące:

- 1/ zakaz lokalizacji obiektów mogących zagrażać środowisku leśnemu lub oddziaływać na pogorszenie stabilności środowiska leśnego,
- 2/ zakaz wykonywania prac hydrotechnicznych, które mogą zakłócić stosunki wodne,
- 3/ ochronę strefy brzegowej lasu i strefy ekotonalnej o szer. min. 3 m przed użytkowaniem ornym,
- 4/ zakaz lokalizacji zabudowy w strefie zagrożenia przy ścinie i obalaniu drzew, o szerokości określonej dwukrotną wysokością drzewa, ustalonej na podstawie planu urządzenia lasu.

6. Dna suchych dolin, wąwozy

Obejmuje się ochroną suche doliny, wąwozy, jary, obniżenia dolinne pełniące funkcje lokalnych ciągów ekologicznych i okresowego spływu wód powierzchniowych w obszarze gminy. Na obszarach wyznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1/ zakaz zasypywania wąwozów i dolin,
- 2/ zakaz lokalizacji budynków i obiektów budowlanych, z wyjątkiem szczególnych przypadków dopuszczonych w planie miejscowym,
- 3/ zakaz tworzenia nasypów i obiektów poprzecznie do osi doliny,
- 4/ budowę liniowych urządzeń technicznych przecinających doliny wyłącznie z zachowaniem drożności doliny (przepusty, usytuowanie na słupach),
- 5/ wyłączenie z zalesień i zadrzewień dna dolin na kierunku spływu wód powierzchniowych
- 6/ ochrona naturalnej roślinności na zboczach wąwozów i zboczy dolin, zakrzewianie i zadrzewianie zboczy i krawędzi.

7. System ekologiczny gminy (SEG)

Obejmuje się ochroną obszary kształtujące system powiązań koniecznych dla zachowania obszarów aktywnych biologicznie i wzmocnienia odporności środowiska przyrodniczego. Na obszarach określonych na rysunku planu ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, obejmujące:

- 1/ ochronę naturalnego ukształtowania powierzchni terenu, zwłaszcza suchych dolin, wąwozów oraz zasobów przyrodniczych gminy: lasów i zadrzewień, użytków zielonych, enklaw naturalnych muraw śródpolnych,
- 2/ korytarze polne, umożliwiające wentylację terenów zurbanizowanych, a także warunki przemieszczania się gatunków roślin i zwierząt,
- 3/ zakaz lokalizacji zabudowy rozproszonej.

§ 11

OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Obszar stanowisk archeologicznych

- 1/ Oznacza się na rysunku planu obszar stanowisk archeologicznych, zlokalizowanych w miejscowości Stasin i Zemborzyce Podleśne, na terenach upraw polowych bez prawa zabudowy,
- 2/ Ustala się następujące zasady:
 - a. wszelkie prace ziemne związane z realizacją liniowych inwestycji infrastruktury technicznej (wodociągi, gazociągi, kanalizacja, melioracje, sieci telefoniczne, budowa dróg) podejmowane na obszarze stanowisk archeologicznych muszą być poprzedzone, na etapie przedinwestycyjnym, badaniami archeologicznymi lub prowadzone pod nadzorem archeologicznym, po uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi i uzyskaniu zezwolenia,
 - b. na obszarze objętym planem, ochronie podlegają potencjalne zasoby archeologiczne, w przypadku prowadzenia prac ziemnych (inwestycje budowlane, inwestycje liniowe) osoba kierująca pracami, jest obowiązana zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy o ochronie dóbr kultury - w razie znalezienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, powiadomić władze konserwatorskie i gminne lub placówkę naukową oraz wstrzymać prace do czasu wydania stosownych zarządzeń.

ROZDZIAŁ III

OGÓLNE ZASADY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJU PRZEZNACZENIA

§ 12

Na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się warunki zagospodarowania:

I. ZIELEŃ

1. Teren lasów i zadrzewień (ZL)

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

- 1/ Zakaz zmiany użytkowania leśnego na nieleśne, dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych,
- 2/ Ochronę i kształtowanie granicy rolno-leśnej zgodnie z zasadami ekologicznymi - ochrona strefy ekotonalnej o szerokości min. 3 m od krawędzi lasu przed użytkowaniem ornym,
- 3/ Kształtowanie struktury gatunkowej w kierunku powiększania różnorodności biologicznej, zwiększanie odporności na wpływ czynników zewnętrznych i dostosowanie do typu miejscowego siedliska leśnego,
- 4/ Zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 30 m od krawędzi lasu, z wyjątkiem:
 - a. bezpośrednio związanych z gospodarką leśną oraz obsługą turystyki (ścieżki rowerowe, itp.),
 - b. gdy wymóg ten uniemożliwiałby uzupełnienie zabudowy na działkach zabudowanych

2. Tereny zieleni izolacyjnej i pasmowej

Ustala się ogólne zasady zagospodarowania zieleni izolacyjnej i osłonowej:

- 1/ Wzdłuż dróg publicznych na terenach zabudowanych,
- 2/ Przy obiektach uciążliwych i wymagających ochrony,
- 3/ Na terenach usług oświaty i zdrowia o charakterze osłonowym od strony przeważających wiatrów,
- 4/ Wokół obiektów negatywnie eksponowanych w krajobrazie i rozproszonej zabudowy,
- 5/ Zakaz likwidacji istniejącej zieleni pasmowej, obowiązuje konserwacja i uzupełnianie drzewostanu,
- 6/ Nasadzenia zieleni wysokiej na kierunkach powiązań przyrodniczych, na obszarach rolnych wykluczonych z zalesienia ze względu na bonitację gleb.

II. ROLNICTWO

1. Tereny rolne bez prawa zabudowy

- 1/ Na terenach upraw polowych i upraw ogrodniczych wyklucza się lokalizację nowych obiektów i urządzeń budowlanych, z wyłączeniem dróg i sieci infrastruktury określonych w planie,
- 2/ Dopuszcza się kształtowanie terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych,
- 3/ Dopuszcza się zadrzewienia śródpolne;

2. Zabudowa rozproszona do adaptacji

- 1/ Adaptuje się istniejącą zabudowę rozproszoną na terenach upraw polowych; dopuszcza się modernizację, wymianę obiektów w granicach działki zabudowanej,
- 2/ Obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy poza zabudowaną działką,
- 3/ Dopuszcza się usługi komercyjne w istniejącej zabudowie, położonej przy drogach publicznych,

III. MIESZKALNICTWO

1. Tereny zabudowy zagrodowej (MR)

- 1/ Na terenach oznaczonych symbolem MR ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę zagrodową oraz następujące warunki zagospodarowania:
 - a. adaptacja, rozbudowa i budowa obiektów budowlanych w granicach istniejących zabudowanych działek zagrodowych,
 - b. lokalizacja nowych siedlisk rolniczych,
- 2/ Na terenach zabudowy zagrodowej ustala się:
 - a. lokalizację zabudowy jednorodzinnej na działkach o powierzchni minimum 1000 m² jako uzupełnienie niezabudowanych enklaw lub wydzielonych z siedliska rolnego, na warunkach określonych w terenach MN,
 - b. możliwość realizacji w siedlisku rolnym drugiego budynku mieszkalnego (bez wydzielania działki), pod warunkiem, że obiekt nie spowoduje kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem
 - c. adaptację i lokalizację usług nieuciążliwych oraz innych funkcji nieuciążliwych (np. rzemiosła produkcyjnego, handlu hurtowego), pod warunkiem że:
 - nie ograniczą możliwości realizacji podstawowej funkcji terenu na sąsiednich działkach, (sytuowania budynków mieszkalnych, obiektów i urządzeń związanych z zabudową siedliska),
 - są dostępne od drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego,
 - oddziaływanie ograniczy się do granic działki,
 - d. możliwość przekształcania siedlisk wyłączonych z produkcji rolniczej na zabudowę letniskową i inne usługi nieuciążliwe; dopuszcza się rozbudowę, wymianę i uzupełnianie zabudowy usługowej,
 - e. wyklucza się lokalizację ferm hodowlanych mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - f. zwarte tereny wydzielane na usługi, zabudowę jednorodziną nie mogą przekraczać powierzchni 0,5 ha dla gruntów I-III klasy oraz 1,0 ha dla gruntów IV klasy.

- 3/ Obowiązuje utrzymanie zharmonizowanego charakteru zabudowy miejscowości:
- a. w skali zabudowy - maksymalna wysokość dwie kondygnacje, w której ostatnia stanowi poddasze użytkowe,
 - b. w formie i proporcji bryły budynków w nawiązaniu do tradycji lokalnych,
 - c. w sytuowaniu budynków w ujednoliconej linii od krawędzi dróg publicznych, z wyłączeniem przypadków, gdy warunek ten uniemożliwiałby zabudowę działki,
 - d. w pokryciu budynków mieszkalnych dachami dwuspadowymi o symetrycznym nachyleniu połaci powyżej 30°
 - e. w zwartości układu zabudowy:
 - * optymalna szerokość frontu 20 m,
 - * wielkość działki zagrodowej 0,20 - 0,30 ha
 - f. dopuszcza się lokalizację na działkach większych w przypadkach uzasadnionych - w ujednoliconej linii zabudowy od strony dróg publicznych,

2. Tereny zabudowy zagrodowej z usługami (MR,U)

- 1/ Na terenach oznaczonych symbolem MR,U ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę zagrodową i przeznaczenie uzupełniające na usługi komercyjne
- 2/ W zagospodarowaniu terenów obowiązują ustalenia dla terenów zabudowy zagrodowej określone w ust. 1, a także warunki:
 - a. możliwość lokalizacji na działkach niezabudowanych zabudowy jednorodzinnej z budynkiem gospodarczym,
 - b. dopuszcza się lokalizację usług, funkcji hurtowych, składowych i magazynowych, warunkowana ograniczeniem oddziaływania do granic działki inwestora,
 - c. możliwość lokalizacji funkcji usługowej jako wbudowanych lub wolnostojących obiektów usługowych i gospodarczych o wysokości jednej kondygnacji,
 - d. urządzenie w granicach działki miejsc parkingowych zbilansowanych dla potrzeb użytkowników,
 - e. nasadzenie wzdłuż granic działki zieleni izolacyjnej i osłonowej,
 - f. spełnienie wymogów określonych w przepisach szczególnych w zakresie ochrony środowiska, bezpieczeństwa technicznego, sanitarnego i pożarowego;
- 3/ zwarte tereny wydzielane na usługi, nie mogą przekraczać powierzchni 0,5 ha dla gruntów I-III klasy oraz 1,0 ha dla gruntów IV klasy.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

- 1/ Na terenach oznaczonych symbolem MN ustala się przeznaczenie podstawowe na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, na wyznaczonych terenach ustala się:
 - a. adaptację, modernizację i budowę obiektów budowlanych,
 - b. lokalizację nieuciążliwych usług i rzemiosła w istniejących budynkach, w nowych obiekcie usługowym lub usługowo-gospodarczym pod warunkiem, że nie spowodują kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem,
 - c. możliwość lokalizacji budynku gospodarczego w tym garażu,
 - d. możliwość przekształcenia istniejących obiektów budowlanych na usługi nieuciążliwe, dopuszcza się rozbudowę, wymianę i uzupełnianie zabudowy usługowej,

- 2/ Warunki podziału na działki budowlane z zachowaniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:
 - a. wielkość działki budowlanej min. 1000 m²;
 - b. minimalna szerokość frontu 20 m, dopuszcza się sytuowanie zabudowy na działkach o mniejszej szerokości spełniających wymogi prawa budowlanego,
 - c. bezpośrednia dostępność do drogi publicznej lub wydzielenie dojazdu, do zespołu zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się obsługę komunikacyjną ciągiem pieszo – jezdnią o minimalnej szerokości 5 m.
- 3/ Utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy:
 - a. maksymalna wysokość II kondygnacje, z wyjątkiem terenów dla których ustalenia określają inne warunki,
 - b. pokrycie dachem dwuspadowym o symetrycznym nachyleniu połaci,
 - c. wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia,
 - d. sytuowania budynków w ujednoliconej linii od krawędzi (dróg) ulic,
 - e. maksymalny udział powierzchni zabudowy 30% powierzchni brutto działki,
 - f. ujednolicenie linii ogrodzeń od strony dróg publicznych

4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN,U)

- 1/ Na terenach oznaczonych symbolem MN,U ustala się przeznaczenie podstawowe na zabudowę jednorodzinną i przeznaczenie uzupełniające na usługi komercyjne,
- 2/ W zagospodarowaniu terenów obowiązują ustalenia dla terenów zabudowy jednorodzinnej określone w ust. 3, a także warunki:
 - a. dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych i handlu hurtowego, pod warunkiem prowadzenia działalności w budynku,
 - b. możliwość lokalizacji funkcji usługowych w zabudowie jako wbudowanych lub jako wolnostojących obiektów usługowych i gospodarczych o wysokości jednej kondygnacji,
 - c. urządzenie w granicach nieruchomości miejsc parkingowych zbilansowanych dla potrzeb użytkowników,
 - d. nasadzenie wzdłuż granic działki zieleni izolacyjnej i osłonowej,
 - e. spełnienie warunków określonych w przepisach szczególnych w zakresie ochrony środowiska, bezpieczeństwa technicznego, sanitarnego i pożarowego.

IV. USŁUGI

1. Tereny usług

Na terenach usług, oznaczonych symbolem UP i UC (publicznych i komercyjnych), obowiązuje:

- 1/ Zasada grupowania usług i kształtowania zespołów wielofunkcyjnych w nawiązaniu do obiektów istniejących,
- 2/ Zasady realizacji usług:
 - a. adaptacja istniejących obiektów usługowych z dopuszczeniem ich rozbudowy,
 - b. kształtowanie przestrzeni publicznej w otoczeniu obiektów usługowych (zieleni urządzona, place, skwery, parkingi),
 - c. adaptacja i realizacja nowej zabudowy usługowej jest uzależniona od usytuowania terenu przy istniejącej drodze publicznej lub od budowy drogi publicznej obsługującej teren lub ciągu pieszo-jezdnego (KDX)
- 3/ Możliwość etapowej realizacji programu usług na obszarach usług wielofunkcyjnych, z uwzględnieniem warunków umożliwiających przyszłe, całościowe zagospodarowanie terenu
- 4/ Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/NN

2. Tereny usług publicznych (UP)

Na terenach wyznaczonych na rysunku planu, oznaczonych symbolem UP, obowiązuje:

- 1/ Przeznaczenie podstawowe na cele publiczne w rozumieniu przepisów niniejszego planu,
- 2/ Następujące zasady zagospodarowania:
 - a. adaptacja istniejących obiektów usługowych z dopuszczeniem ich rozbudowy, lokalizacja nowych zgodnie z przeznaczeniem określonym dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu;
 - b. możliwość przeznaczenia uzupełniającego lub zamiennego na inne usługi publiczne w przypadkach uzasadnionych, jeśli nie wykluczają tego przepisy szczególne oraz określone w planie ustalenia ogólne i szczegółowe,
 - c. szczególna dbałość o architekturę zabudowy i estetykę zagospodarowania,

3. Tereny usług komercyjnych (UC)

Na terenach wyznaczonych w planie, oznaczonych symbolem UC obowiązuje:

- 1/ Przeznaczenie podstawowe na usługi nieuciążliwe związane z działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów niniejszego planu,
- 2/ Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje usługi publiczne oraz towarzyszące funkcji podstawowej zaplecze administracyjno-socjalne i mieszkalne; wyklucza się wydzielenie działek na zabudowę jednorodzinną,
- 3/ Kształtowanie usług wielofunkcyjnych uwzględniające zasadę dobrego sąsiedztwa,
- 4/ Następujące zasady realizacji usług:
 - a. adaptacja istniejących obiektów usługowych z dopuszczeniem ich rozbudowy, lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami określonymi dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu,

- b. możliwość lokalizacji usług na wyznaczonych terenach budowlanych lub w istniejącej zabudowie, na warunkach określonych dla terenów MR, MR,U oraz MN, MN,U wg zasad określonych w ust. 1,
 - c. lokalizację usług warunkuje się ograniczeniem uciążliwości do granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - d. dopuszcza się funkcje zamienne jeśli nie będą kolidowały z istniejącym i projektowanym przeznaczeniem terenów lub innymi funkcjami w obiektach wielofunkcyjnych,
 - e. zapewnienie w obrębie każdej wydzielonej działki miejsc parkingowych w ilości zbilansowanej dla potrzeb użytkowników,
- 5/ wyklucza się lokalizację obiektów i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

4. Tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej UC_m

Na terenach wyznaczonych w planie oznaczonych symbolem UC_m, obowiązuje:

- 1/ Przeznaczenie podstawowe na usługi nieuciążliwe związane z działalnością gospodarczą w zakresie określonym w niniejszym planie,
- 2/ Możliwość lokalizacji funkcji mieszkalnej jako uzupełniającej przeznaczenie podstawowe,
- 3/ Następujące zasady realizacji zabudowy:
 - a. możliwość budowy obiektów usługowo-mieszkalnych -usługi wbudowane lub w kilku budynkach,
 - b. adaptacja istniejących obiektów usługowych z dopuszczeniem ich rozbudowy o część mieszkalną lub mieszkalnych z rozbudową o część usługową; dopuszcza się sytuowanie wolnostojącego budynku usługowego,
 - c. lokalizację usług warunkuje się ograniczeniem uciążliwości do granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - d. zapewnienie w obrębie każdej wydzielonej działki miejsc parkingowych w ilości zbilansowanej dla potrzeb użytkowników,
 - e. zagospodarowanie min 30% powierzchni brutto wydzielonej działki na zieleni,
 - f. możliwość adaptacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na usługi,
- 4/ Wyklucza się lokalizację obiektów i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

V. TERENY WYTWÓRCZOŚCI I SKŁADOWANIA

1. Tereny działalności produkcyjnej (PP)

Na terenach działalności produkcyjnej oznaczonych symbolem PP, obowiązuje:

- 1/ Przeznaczenie podstawowe na lokalizację obiektów przemysłowych, rzemiosła produkcyjnego, przetwórstwa produktów rolnych, produkcji materiałów budowlanych, zakładów produkcyjno-naprawczych, drobnych zakładów wytwórczych i innych obiektów gospodarczych towarzyszących procesom produkcyjno-usługowym,
- 2/ Dopuszcza się funkcje uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu socjalno – administracyjne,
- 3/ Zasada grupowania obiektów usługowo-produkcyjnych i strefowanie funkcjonalne, ograniczanie kolizyjności zagospodarowywania w granicach terenu,
- 4/ Uwzględnienie w zagospodarowaniu warunków ochrony środowiska, szczególnie dotyczących ochrony wód i powietrza m.in. uszczelnienie podłoża, odwodnienie nawierzchni placów, itp.
- 5/ Adaptacja istniejących obiektów produkcyjnych, przekształcenie terenów zdegradowanych w kierunku zmniejszenia uciążliwości funkcji terenu,
- 6/ Dopuszcza się przedsięwzięcia, których realizacja może wymagać postępowania określonego w przepisach szczególnych, za wyjątkiem zaliczanych do szczególnie szkodliwych dla środowiska, z zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa,
- 7/ Obowiązuje stosowanie technologii i rozwiązań technicznych ograniczających zagrożenie lub uciążliwość dla środowiska,
- 8/ Urządzenie miejsc postojowych i parkingowych zbilansowanych dla potrzeb użytkowników terenu,
- 9/ W odniesieniu do obiektów nowoprojektowanych obowiązują następujące zasady:
 - powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni wydzielonego terenu,
 - warunek zagospodarowania działek zielenią izolacyjną jednocześnie z realizacją inwestycji;
 - pasy zieleni izolacyjnej średniej i wysokiej o szerokości min. 5,0 m należy wprowadzić wzdłuż granic działek o różnych funkcjach oraz przyległych do dróg.
- 10/ Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/NN

2. Tereny składowania i magazynowania towarów (PS)

Na terenach wyznaczonych na rysunku planu, oznaczonych symbolem PS, obowiązuje:

- 1/ Przeznaczenie podstawowe na lokalizację obiektów składowo-hurtowych, magazynowych, przechowalnictwa, chłodni, baz technicznych transportu, komunikacji, gospodarki komunalnej, zaplecza rolnictwa, skupu, oraz innych urządzeń,
- 2/ Dopuszcza się jako uzupełniające funkcje administracyjne i usługowe (handel, rzemiosło),
- 3/ Zasada składowanie towarów i materiałów w obiektach kubaturowych zamkniętych; dopuszcza się składowanie na terenie otwartym produktów rolnych i surowców związanych z produkcją rolną oraz składowaniem materiałów budowlanych i innych produktów w obiektach nietrwałych (o konstrukcji rozbiieralnej), warunkowane spełnieniem rygorów ochrony środowiska, zwłaszcza w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem wód i gruntu.

- 4/ Możliwość lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem zaliczanych do szczególnie szkodliwych dla środowiska, z zachowaniem przepisów szczególnych i zasady dobrego sąsiedztwa,
- 5/ Zapewnienie w zagospodarowaniu terenu warunków ochrony środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi, zwłaszcza dotyczących ochrony wód i powietrza m.in. uszczelnienie podłoża, odwodnienie nawierzchni placów, zagospodarowania otoczenia zielenią osłonową itp.,
- 6/ Adaptacja istniejących obiektów składowych, modernizacja zabudowy powinna być powiązana ze zmniejszeniem uciążliwości terenu,
- 7/ Adaptacja składu buraków i innych płodów rolnych na terenie otwartym,
- 8/ Urządzenie miejsc postojowych i parkingowych zbilansowanych dla potrzeb użytkowników terenu,
- 9/ Zagospodarowania działek zielenią izolacyjną należy wprowadzić wzdłuż granic działek o różnym przeznaczeniu oraz przyległych do dróg,
- 10/ Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/NN

VI. KOMUNIKACJA

1. Wyznacza się tereny komunikacji określone liniami rozgraniczającymi, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
 - 1/ Drogi publiczne: krajowe (KR), drogi powiatowe (KP), gminne (KG),
 - 2/ Drogi niepubliczne: drogi wewnętrzne jako ciągi pieszo – jezdne (KDX) oraz wydzielone ewidencyjnie drogi ogólnodostępne
 - 3/ Skrzyżowania drogowe i węzły drogowe,
 - 4/ Urządzenia obsługi komunikacji (KS): stacje paliw, parkingi, zatoki postojowe
 - 5/ Ścieżki rowerowe,
 - 6/ Chodniki,
 - 7/ Drzewa i krzewy w pasie drogowym
 - 8/ Inne urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu
2. W obszarze wymienionym w ust. 1 dopuszcza się ponadto lokalizację na warunkach określonych w obowiązujących przepisach:
 - 1/ Budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, w szczególności dróg obsługujących drogę krajową o parametrach dostosowanych do kategorii „D” lub „L”,
 - 2/ Tymczasowych budowli za zezwoleniem właściwego organu, po zasięgnięciu opinii zarządcy drogi,
 - 3/ Urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami dot. warunków technicznych.
3. Określa się następujące warunki realizacji dróg:
 - 1/ drogi krajowej nr 19, na odcinku m. Zemborzyce Tereszyńskie, przewidzianym do dostosowania do warunków drogi ekspresowej S 19, oznaczonym na rysunku planu symbolem „GP/S”
 - a. ustala się etapowanie modernizacji istniejącej drogi krajowej klasy GP (główna ruchu przyspieszonego) do parametrów drogi ekspresowej:
 - w etapie I - budowa jednojezdniowej drogi ekspresowej wraz z niezbędnymi elementami infrastruktury technicznej towarzyszącej,
 - w etapie II - dobudowa drugiej jezdni od strony zachodniej, realizacja pozostałych elementów infrastruktury technicznej,
 - b. szerokość drogi ekspresowej w liniach rozgraniczających - 70 m,
 - c. zewnętrzna krawędź drugiej jezdni ustalona orientacyjnie w odległości 15 m od krawędzi istniejącej jezdni,
 - d. dostępność drogi ograniczona:
 - droga „GP” - poprzez zjazdy lub skrzyżowania w miejscach uzgodnionych z zarządcą drogi,
 - droga „S” - poprzez węzły lub wyjątkowo skrzyżowania w miejscach wskazanych przez zarządcę drogi,
 - 2/ drogi krajowej nr 19 - na odcinku przejścia istniejącego przez m. Stasin, oznaczonej na rysunku symbolami GP/G
 - a. adaptacja istniejącej drogi krajowej klasy GP (główna ruchu przyspieszonego); dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi krajowej - w tym elementów, urządzeń oraz obiektów mogących poćnieść poziom bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b. szerokość drogi głównej ruchu przyspieszonego - 40 m,

- c. dostępność drogi ograniczona - poprzez zjazdy lub skrzyżowania w miejscach uzgodnionych z zarządcą drogi,
 - d. po wybudowaniu obwodnicy w ciągu drogi ekspresowej dopuszcza się obniżenie klasy drogi do głównej (G) w uzgodnieniu z zarządcami dróg.
- 3/ Obowiązują następujące zasady obsługi terenów położonych wzdłuż drogi krajowej nr 19,
- a. na odcinku drogi ozn. GP/G docelowo obsługa z drogi zbiorczej towarzyszącej drodze krajowej o szerokości 3,0 – 3,5 m, z utwardzonymi poboczami lub mijankami,
 - b. na odcinku drogi ozn. GP/S obsługa poprzez drogi gminne KGD, towarzyszące drodze ekspresowej w ramach jej docelowych linii rozgraniczających o szerokości jezdni 5,0 m (w etapie 3,0-3,5 m, z mijankami),
- 4/ Linie rozgraniczające, parametry techniczne i warunki realizacji skanalizowanych skrzyżowań, włączeń dróg publicznych i zjazdów, stosownie do zasad określonych w niniejszym planie, wymagają rozwiązań w skali uszczegółowionej, dostosowanych do wymogów ruchu, funkcji i standardów drogi nr 19 w okresie docelowym („GP/S”) i w etapie („GP/G”), ich przesądzenie nastąpi po ustaleniu trasy odcinka obwodnicy miejscowości Konopnica w ciągu drogi ekspresowej S-19, w oparciu o rozwiązania indywidualne w projektach technicznych.
4. Określa się kategorie i podstawowe parametry techniczne dla pozostałych dróg publicznych:
- 1/ drogi powiatowe (KP) nr 22 730, nr 22 731 i nr 22732 oznaczone na rysunku planu symbolem „Z” (klasy zbiorczej):
- a. szerokość w liniach rozgraniczających:
 - w przekroju drogowym min. 20,0 m
 - szerokość jezdni:
 - b. poza terenem zabudowy min. 5,5 - 6,0 m,
 - c. na terenie zabudowy istniejącej min. 5,5 m, nowej 7,0 m, przy uspokajaniu ruchu 6,5 m - 5,5 m)
- 2/ drogi gminne (KG) oznaczone na rysunku planu symbolem „L” (klasy lokalnej):
- a. szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 - 15,0 m, (12,0 m przekrój uliczny)
 - b. szerokość jezdni 5,0 - 6,0m, (5,0 m poza terenem zabudowy)
- 3/ drogi gminne (KG) oznaczone na rysunku planu symbolem „D” (klasy dojazdowej).
- a. szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 - 15,0 m.
 - b. szerokość jezdni 5,0m,
 - c. dopuszcza się szerokość jezdni 3,0 - 3,5 m z mijankami lub utwardzonymi poboczami,
5. Określa się kategorię i parametry techniczne dla dróg niepublicznych, wewnętrznych ogólnodostępnych, pozostających w zarządzie gminy:
- 1/ ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KDX:
- a. szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 - 8,0 m
 - b. szerokość jezdni 3,0 - 3,5 z utwardzonymi poboczami
- 2/ ścieżki rowerowe
- a. dwukierunkowe - szerokość nawierzchni min. 2,00 m
 - b. jednokierunkowe min. 1,5 m
 - c. ścieżka jednokierunkowa z udziałem pieszych min. 2,5 m.

- 3/ pozostałe drogi wewnętrzne wiejskie służące jako dojazdy do pól i lasów
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających wg ewidencji gruntów,
 - b. w odległości min. 2,5 m od osi dróg obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń, zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów,
6. Na terenie zwartej zabudowy drogi powinny mieć przekrój uliczny z obustronnym chodnikiem lub półuliczny - z jednostronnym chodnikiem.
7. Przy modernizacji dróg nieutwardzonych (w przypadkach uzasadnionych wymogami ruchu oraz rzeźby terenu), dopuszcza się etapowanie parametrów technicznych drogi określonych w niniejszym planie, przez dostosowanie szerokości linii rozgraniczających do wielkości obciążeń ruchowych w oparciu o projekt techniczny wykonany dla danego ciągu drogowego, uzgodniony z właściwym zarządcą drogi.
8. Na skrzyżowaniach dróg winny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż:
 - a. dla dróg klasy „G” z drogami klasy „Z” - określone indywidualnie w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - b. dla dróg klasy „Z” z drogami „L” „D” - 10x10 m (w istniejącej zabudowie dopuszcza się 5x5 m),
 - c. dla dróg klasy „L”, „D” z drogami klasy „L” „D” - 5x5m.
9. Ustala się zasady sytuowania obiektów budowlanych przy drogach publicznych i drogach wewnętrznych w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych:
 - 1/ droga krajowa nr 19, na odcinku projektowanym do modernizacji i dostosowania parametrów technicznych do kategorii drogi ekspresowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem „GP/S”:
 - a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego
 - min. 80 m od wschodniej krawędzi jezdni istniejącej drogi
 - min. 95 m od zachodniej krawędzi jezdni istniejącej drogi
 - b. pozostałych obiektów budowlanych
 - min. 40 m od wschodniej krawędzi jezdni istniejącej drogi,
 - min. 55 m od zachodniej krawędzi jezdni istniejącej drogi,
 - 2/ droga krajowa nr 19, na odcinku przejścia przez miejscowość Stasin określona na rysunku planu symbolem „GP/G”
 - a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min. 70 m od krawędzi jezdni, z wyjątkiem przypadków określonych w ustaleniach szczegółowych
 - b. pozostałych obiektów budowlanych
 - na terenach zabudowanych - 10 m od krawędzi jezdni,
 - poza terenami zabudowanymi - 25 m od krawędzi jezdni
 - 3/ drogi powiatowe oznaczone na rysunku planu symbolem „Z”:
 - a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min. 30 m od krawędzi jezdni, (w przypadkach drogi nr 22 730 i określonych w ustaleniach szczegółowych – 20 m)
 - b. pozostałych obiektów budowlanych $\rightarrow 2264L$
 - na terenach zabudowanych - min. 8 m od krawędzi jezdni,
 - poza terenami zabudowanymi - min. 20 m od krawędzi jezdni
 - 4/ drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolem „L”:
 - a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min. 15 m od krawędzi jezdni,
 - b. pozostałych obiektów budowlanych
 - na terenach zabudowanych - min. 6 m od krawędzi jezdni,
 - poza terenami zabudowanymi - min. 15 m od krawędzi jezdni

5/ drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolem „D”:

- a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min. 10 m od krawędzi jezdni,
- b. pozostałych obiektów budowlanych
 - na terenach zabudowanych - min. 6 m od krawędzi jezdni,
 - poza terenami zabudowanymi - min. 10 m od krawędzi jezdni

6/ drogi wewnętrzne wiejskie - oznaczone na rysunku planu symbolami „KDX”:

- a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min. 10 m od osi istniejącej drogi,
- b. pozostałych obiektów budowlanych - min. 5 m od osi istniejącej drogi

7/ dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w odległościach mniejszych niż określone w pkt. 1-6, w nawiązaniu do istniejących w dobrym stanie technicznym, bardziej oddalonych od krawędzi jezdni, w uzgodnieniu z właściwymi zarządcami dróg,

8/ odległości określone w pkt. 1-6 nie dotyczą:

- a. infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem dróg, realizowanej przez zarządców dróg publicznych lub innych inwestorów na podstawie porozumień zawartych z zarządcami dróg; w tym przypadku dopuszcza się sytuowanie ww. infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg,
- b. obiektów użyteczności publicznej, wymagających szczególnej ochrony np. szkół, przed uciążliwościami ruchu komunikacyjnego - lokalizacja ww. usług oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej podlega uzgodnieniu z zarządcami dróg publicznych,
- c. obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, sytuowanych przy drogach gminnych i drogach powiatowych na terenach oznaczonych symbolem RP, w przypadkach gdy ich lokalizacja w liniach określonych w pkt. 1-6 uniemożliwiałaby zabudowę działki; zabudowa nie może być jednak lokalizowana bliżej niż 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 8 m od krawędzi drogi gminnej.

10. Modernizacja i budowa dróg publicznych i wewnętrznych na odcinkach przecinających suche doliny winna uwzględniać zasadę ich drożności jako ciągów ekologicznych i poprzez realizację przepustów umożliwiać swobodny przepływ wody.

11. Zgodnie z warunkami uzgodnienia planu przez GDDP Oddział Wschodni, na terenach sąsiadujących z drogami krajowymi, w liniach rozgraniczających dróg krajowych i w odniesieniu do inwestycji przecinających pasy drogowe dróg krajowych oraz inwestycji sąsiadujących z rezerwami terenu przeznaczonymi pod drogi krajowe lub przecinających te rezerwy, ustala się obowiązek dla Urzędu Gminy uzgadniania przed wydaniem decyzji administracyjnej z zarządcą drogi wszelkich spraw, dotyczących:

- a. podziału lub scaleń gruntów,
- b. realizacji inwestycji będącej przedmiotem postępowania administracyjnego, w tym: obiektów kubaturowych, obiektów i urządzeń komunikacji kołowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu

w zakresie obejmującym:

- 1/ sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do elementów drogi krajowej,
- 2/ warunków obsługi komunikacyjnej inwestycji (terenu) w tym możliwości realizacji nowego lub przebudowy istniejącego włączenia do drogi krajowej,
- 3/ wpływu inwestycji na stosunki wodne w tym rejonie ze szczególnym uwzględnieniem warunków odwodnienia pasa drogowego.

12. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości 20 m od granicy terenów kolejowych.

VII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA-

1. Uwarunkowania rozwoju infrastruktury w obszarze gminy

- 1/ Ze względu na położenie gminy w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Lublina, systemy rozwoju infrastruktury technicznej będą w perspektywie zależne od bilansów zaopatrzenia miasta i zakładanego rozwoju urządzeń źródłowych. W stanie istniejącym, poza systemem energetycznym i gospodarką odpadami, powiązania mają charakter lokalny.
- 2/ Gmina Konopnica znajduje się w obszarze faktycznego i potencjalnego leja depresyjnego ujęć wody dla miasta Lublina. Gmina nie posiada sieci rzecznej, umożliwiającej odprowadzenie oczyszczonych ścieków w oparciu o system lokalny. Zakłada się, że docelowo zaopatrzenie w wodę i utylizacja ścieków z terenów osadniczych gminy będzie częścią układu magistralnego i systemów lokalnych miasta Lublina.
- 3/ dla zabezpieczenia możliwości zaopatrzenia w wodę w okresie perspektywicznym miasta Lublina z projektowanego ujęcia komunalnego „Strzeszkowice”, na rysunku planu określono tranzytowy przebieg magistrali wodociągowej z ujęcia wód podziemnych „Strzeszkowice”, oraz wyznaczono w obszarze wsi Stasin lokalizację urządzeń towarzyszących, obejmujących zbiorniki wyrównawcze i pompownię II stopnia.

2. Tereny zaopatrzenia w wodę

- 1/ główną zasadą gospodarki wodno-ściekowej jest ochrona zasobów wód, stanowiących źródło zaopatrzenia ludności i rozwoju gospodarki, pod kątem zabezpieczenia perspektywicznego bilansu potrzeb oraz odnawialności zasobów wód podziemnych.
- 2/ Do czasu zastosowania rozwiązań docelowych, ustala się realizację zaopatrzenia gminy w wodę poprzez zorganizowany system wodociągów, na bazie lokalnych ujęć wgłębnych. Ujęcia wody wraz ze stacjami wodociagowymi są zlokalizowane w obszarze Zemborzyc Dolnych, Zemborzyc Wojciechowskich. Dopuszcza się zaopatrzenie miejscowości Stasin z ujęcia wody w Radawcu. Zorganizowany system zaopatrzenia obejmuje tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej, obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty przedsiębiorczości i usług w miejscowościach: Zemborzyc Dolne, Zemborzyc Podleśne, Zemborzyc Wojciechowskie, Zemborzyc Tereszyńskie i Stasin.
- 3/ Dopuszcza się uzupełniające zaopatrzenie w oparciu o indywidualne ujęcia wody w zabudowie rozproszonej i kolonijnej.

3. Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków

- 1/ Ustala się rozwiązanie utylizacji ścieków, poprzez kanalizację sanitarną skoncentrowanej i zwartej zabudowy miejscowości Zemborzyc Dolnych, Zemborzyc Podleśnych, Zemborzyc Wojciechowskich, Zemborzyc Tereszyńskich i Stasina, poprzez podłączenie do kolektora miejskiego Lublina, w systemie kanalizacji sanitarnej, istniejącej w dzielnicy Czuby, do oczyszczalni komunalnej „Hajdów”
- 2/ Dopuszcza się uzupełniająco tworzenie indywidualnych systemów kanalizacyjnych dla zespołów zabudowy mieszkaniowej oraz indywidualnych obiektów – przydomowe oczyszczalnie ścieków jedynie przy korzystnych warunkach hydrogeologicznych i odpowiedniej wielkości działki, z wywozem osadów pościekowych na oczyszczalnię komunalną.

- 3/ Z uwagi na ochronę wód podziemnych wyklucza się oczyszczalnie, oparte na drenażu rozsączającym wód pościekowych. Dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków, wyłącznie przy odpowiedniej wielkości działki, po ocenie możliwości infiltracji w podłożu, poprzedzającą inwestycję.

4. Tereny gospodarki odpadami

- 1/ Ustala się zasady usuwania odpadów z terenu gminy:
- a. zastosowanie kontenerowego systemu gromadzenia z segregacją odpadów
 - b. wywóz odpadów komunalnych i śmieci w sposób zorganizowany przez gminę na międzygminne (miejskie) składowisko odpadów funkcjonujące w Rokitnie.

5. Zasady rozwoju energetyki ciepłej

- 1/ Preferuje się rozwój energetyki ciepłej, opartej na wykorzystaniu paliw niskoemisyjnych do celów komunalno-bytowych oraz centralnego ogrzewania, opalanych gazem i paliwem stałym
- 2/ Adaptuje się sieć gazową; wysokoprężną, średnioprężną i rozprowadzającą, zapewniając pełną gazyfikację:
- a. przez miejscowości Zemborzyce Tereszyńskie, Zemborzyce Dolne, Zemborzyce Podleśne przebiega sieć wysokoprężna (o średnicy 2 Ø 300 mm), stanowi ona odgałęzienie magistralnego gazociągu DN 700 relacji Jarosław - Puławy
 - b. miejscowości w gminie są zasilane siecią średnioprężną z gazowej stacji redukcyjnej II stopnia zlokalizowanej w Radawczyku II,
 - c. zakłada się możliwość rozbudowy sieci rozprowadzającej i umożliwienie pełnej dostępności gospodarstw domowych do sieci gazowej

6. Tereny rozwoju sieci elektroenergetycznych

- 1/ Zakłada się uzupełnienie elementów magistralnego systemu elektroenergetycznego oraz rozbudowę i modernizację systemu lokalnego,
- 2/ Ustala się następujące zasady zasilania i rozbudowy elektroenergetyki:

A. system wysokiego napięcia:

- 1/ Podstawowym źródłem zasilania gminy w energię elektryczną będą Główne Punkty Zasilające zlokalizowane poza obszarem gminy –istniejące GPZ- Bełżyce -GPZ Czuby- GPZ Abramowice oraz projektowany GPZ, zlokalizowany w obszarze miasta tzw. GPZ – Konopnica.
- 2/ Adaptuje się przebiegające przez obszar gminy energetyczne sieci magistralne:
- linia napowietrzna 220 kV, relacji Elektrownia Kozienice – GPZ Abramowice, poprzez GPZ Puławy
 - linia napowietrzna 110 kV relacji GPZ Abramowice – GPZ Bełżyce
 - linia napowietrzna dwutorowa 110 kV (2 x 110 kV), relacji GPZ Abramowice – GPZ Rudnik
- 3/ Rezerwuje się przebieg dwutorowej linii napowietrznej 110 kV, zasilającej projektowany ww. GPZ „Konopnica”, stanowiącej odgałęzienie od linii napowietrznej 110 kV – relacji GPZ Abramowice – GPZ Bełżyce.

B. system średniego napięcia:

- 1/ Adaptuje się istniejące linie magistralne średniego napięcia SN –15 kV, w wykonaniu napowietrznym i kablowym,
- 2/ W związku z projektowaną realizacją GPZ – Konopnica, linie magistralne średnich napięć mogą ulec przebudowie

- 3/ Projektuje się oznaczoną na rysunku planu linię średniego napięcia SN 15/04 kV wraz z transformatorem, w miarę wzrostu zapotrzebowania dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych 15/04 kV zasilanych liniami kablowymi SN-15 kV,
- 4/ Z uwagi na położenie w strefie podmiejskiej, dla przebudowywanych i nowoprojektowanych sieci ustala się realizację w wykonaniu kablowym oraz wewnętrzne stacje transformatorowe, dopuszcza się linie napowietrzne i stacje słupowe tylko w przypadkach uzasadnionych.
- 5/ Moc i typ projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV powinny być dobierane do przewidywanego obciążenia i innych uwarunkowań sieciowych.

C. system niskiego napięcia

- 1/ Adaptuje się istniejącą na obszarze gminy sieć niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe; dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń na terenach planowanej zabudowy w dostosowaniu do warunków technicznych określonych przez właściwy Zakład Energetyczny,
- 2/ Zakłada się doprowadzenie linii niskiego napięcia do wszystkich budynków istniejących i projektowanych ujętych w planie gminy w terenach budowlanych mieszkaniowych oraz do istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, stanowiących tzw. zabudowę rozproszoną.
- 3/ Dopuszcza się realizację nowych urządzeń elektroenergetycznych NN w miejscach spodziewanego deficytu mocy.

D. Strefy ochronne istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych i warunki ich zagospodarowania

- 1/ Rezerwuje się pasy techniczne wolne od zabudowy, o szerokości:
 - 70 m dla linii WN –220 kV (tj. po 35 m od osi linii) lub po 26 m od skrajnych przewodów
 - 40 m dla linii WN – 110 kV (po 20 m od osi linii)
 - 20 m od linii SN - 30/kV (po 10 m od osi linii)
 - 15 m dla linii SN –15 kV (po 7,5 m od osi linii)
 - 10 m dla linii NN – (po 5 m od osi linii)
- 2/ W wyznaczonej strefie pasów technicznych obowiązuje zakaz zabudowy, nasadzeń drzew wysokopięnnych oraz składowania materiałów łatwopalnych,
- 3/ Zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż ww. może nastąpić tylko w indywidualnych przypadkach, w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym,

7. Tereny urządzeń i sieci telekomunikacyjnych/ stacje telefonii komórkowej (TT)

- 1/ adaptuje się system wyposażenia gminy w sieci telekomunikacyjne abonenckie rozwijane w oparciu o kable światłowodowe
- 2/ obsługa terenu gminy głównie z automatycznych centrali zlokalizowanych w ośrodku gminnym,
- 3/ dopuszcza się rozbudowę lokalnej sieci telefonicznej do poszczególnych miejscowości i zespołów zabudowy w postaci kanalizacji telefonicznej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez operatora.
- 4/ zakłada się przebudowę istniejących linii telefonicznych w wykonaniu napowietrznym na linie kablowe, doziemne,
- 5/ adaptuje się wieżę- stację bazową telefonii komórkowej w Zemborzycach Tereszyńskich na dz. nr ewid. 181/7.

8. Zasady ogólne rozwoju infrastruktury technicznej

Sytuowanie sieci infrastruktury technicznej ustala się:

- 1/ na terenach zabudowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
- 2/ na terenach zabudowy rozproszonej i niezabudowanych dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej i energetycznej, służących obsłudze terenów w sposób nie kolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem terenów,
- 3/ w przypadku braku właściwych przekrojów dróg publicznych, niezbędnych dla lokalizacji sieci uzbrojenia i przebudowy sieci infrastruktury, dopuszcza się wydzielanie z terenów użytkowanych przez właścicieli pasów technicznych o szerokości do 5 m, umożliwiających zabezpieczenie wyposażenia i bezpieczną ochronę sieci, bez dodatkowych procedur planowania przestrzennego.

**PODZIAŁ GMINY NA JEDNOSTKI
PLANISTYCZNE (MIEJSCOWOŚCI)**

A - STASIN

B - ZEMBORZYCE PODLEŚNE

C - ZEMBORZYCE DOLNE

D - ZEMBORZYCE WOJCIECHOWSKIE

E - ZEMBORZYCE TERESZYŃSKIE

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia szczegółowe

§ 13

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów, oznaczonych w układzie miejscowości symbolami na rysunku w skali 1: 10 000:

A. STASIN

A 1 PP- teren działalności produkcyjnej

- 1/ adaptacja piekarni, uwarunkowana zachowaniem i uciążliwości w granicach działki inwestora,
- 2/ dopuszcza się rozbudowę, wymianę zabudowy oraz lokalizację obiektów i urządzeń związanych z poprawą funkcjonowania,
- 3/ urządzenie zieleni izolacyjnej (wysokiej i średniej) wzdłuż granic terenu

A2 UP – teren usług publicznych

- 1/ adaptacja zespołu szkolnego z zapleczem sportowo-rekreacyjnym, dopuszcza się rozbudowę szkoły i lokalizację obiektów i urządzeń związanych z bazą dydaktyczną, socjalną i techniczną
- 2/ możliwość powiększenia zaplecza sportowego, urządzenia zieleni, parkingów, miejsc postojowych dla rowerzystów,
- 3/ ochrona istniejącej zieleni, nasadzenie zieleni średniej zimozielonej i ozdobnej,

A 3 UC_m teren usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

- 1/ lokalizacja obiektu usługowego (handel, gastronomia, usługi bytowe, inne usługi nieuciążliwe), dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako część zabudowy usługowej,
- 2/ wysokość zabudowy do II kondygnacji, ostatnia w poddaszu użytkowym,
- 3/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni,

A 4 UC teren usług komercyjnych

- 1/ adaptacja zakładu kamieniarskiego i zaplecza administracyjno-technicznego,
- 2/ dopuszcza się wymianę zabudowy i lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z poprawą warunków funkcjonowania usług i zmniejszeniem ich uciążliwości,
- 3/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni,

A 5 UC teren usług komercyjnych

- 1/ adaptacja usług rzemiosła oraz zaplecza magazynowego i socjalno-technicznego,
- 2/ na terenie A 5 UC dopuszcza się usługi rzemiosła w zakresie: konserwacji elementów drewnianych, odlewów gipsowych, ślusarstwo artystyczne i inne pokrewne, pod warunkiem ograniczenia oddziaływania prowadzonej działalności w granicach terenu inwestora,

- 3/ dopuszcza się rozbudowę, wymianę zabudowy i lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z poprawą warunków funkcjonowania usług i zmniejszeniem ich uciążliwości ,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni ozdobnej i osłonowej

A 6 UC teren usług komercyjnych

- 1/ lokalizacja usług rzemiosła oraz mieszkalnictwa, zaplecza gospodarczego i socjalno-technicznego,
- 2/ na terenie A 6 UC dopuszcza się usługi rzemiosła w zakresie: stolarstwa i inne nieuciążliwe usługi , pod warunkiem ograniczenia oddziaływania prowadzonej działalności w granicach terenu inwestora,
- 3/ dopuszcza się rozbudowę, wymianę zabudowy i lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z poprawą warunków funkcjonowania usług i zmniejszeniem ich uciążliwości ,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni,

A 7 UC_m teren usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

- 1/ lokalizacja usług (handel, gastronomia, usługi bytowe, inne usługi nieuciążliwe), dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako część zabudowy usługowej lub jako wolnostojącą,
- 2/ wysokość zabudowy do II kondygnacji, ostatnia w poddaszu użytkowym,
- 3/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni,

A 8 UC_m teren usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

- 1/ adaptacja usług oraz mieszkalnictwa, zaplecza gospodarczego i socjalno-technicznego,
- 2/ na terenie A 8 UC_m dopuszcza się usługi handlu i nieuciążliwe usługi rzemiosła oraz funkcję mieszkaniową, jako część zabudowy usług lub wolnostojącą,
- 3/ dopuszcza się rozbudowę, wymianę zabudowy i lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z funkcją terenu,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni ,

A 9 UC teren usług komercyjnych

- 1/ adaptacja usług rzemiosła oraz zabudowy socjalno-mieszkaniowej i urządzeń technicznych,
- 2/ na terenie A 9 UC dopuszcza się usługi rzemiosła produkcyjnego w zakresie montowania choiniek , pod warunkiem ograniczenia oddziaływania prowadzonej działalności w granicach terenu inwestora,
- 3/ dopuszcza się rozbudowę, wymianę zabudowy i lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z funkcją terenu,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni,

A 10 UC_m teren usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

- 1/ adaptacja usług oraz mieszkalnictwa, zaplecza gospodarczego i socjalno-technicznego,
- 2/ na terenie A 10 UC_m dopuszcza się usługi handlu i nieuciążliwe usługi rzemiosła,
- 3/ dopuszcza się rozbudowę, wymianę zabudowy i lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z funkcją terenu,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni,

A 10a UC_m teren usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

- 1/ adaptacja usług gastronomii oraz mieszkalnictwa i zaplecza gospodarczego (w tym szklarnie),
- 2/ na terenie A 10 UC_m dopuszcza się usługi handlu i nieuciążliwe usługi rzemiosła,
- 3/ dopuszcza się rozbudowę, wymianę zabudowy i lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z funkcją terenu,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni

A 11 KS teren urządzeń obsługi komunikacji

- 1/ adaptacja stacji paliw, usług i zabudowy administracyjno- socjalnej, zaplecza gospodarczego i technicznego,
- 2/ na terenie A 11 KS dopuszcza się motel, usługi handlu, gastronomii i inne usługi nieuciążliwe pokrewne z funkcją podstawową, warunkowane ograniczeniem oddziaływania prowadzonej działalności w granicach terenu inwestora,
- 3/ dopuszcza się rozbudowę, wymianę zabudowy i lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z funkcją terenu,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

A 12 UC teren usług komercyjnych

- 1/ adaptacja usług oraz zabudowy towarzyszącej, zaplecza gospodarczego i technicznego,
- 2/ na terenie A 12 UC dopuszcza się handel materiałami budowlanymi i nieuciążliwe usługi rzemiosła, warunkowane ograniczeniem oddziaływania prowadzonej działalności w granicach terenu inwestora,
- 3/ dopuszcza się rozbudowę, wymianę zabudowy i lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z funkcją terenu,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

A 13 PP teren działalności produkcyjnej

- 1/ możliwość lokalizacji zabudowy produkcyjno-usługowej oraz towarzyszącej funkcji administracyjno- mieszkaniowej, zaplecza gospodarczego i urządzeń technicznych,
- 2/ na terenie A 13 PP dopuszcza się funkcje drobnego przemysłu i rzemiosła, pod warunkiem ograniczenia oddziaływania prowadzonej działalności w granicach terenu inwestora,
- 3/ dopuszcza się rozbudowę, wymianę zabudowy i lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z funkcją terenu,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

A 13 a UC_m teren usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

- 1/ projektowana lokalizacja obiektu dla nieuciążliwych działalności usługowo-handlowych,
- 2/ dopuszcza się zabudowę mieszkalną, w odległości min. 70 m od krawędzi jezdni drogi krajowej (GP/G),
- 3/ obsługa terenu z drogi zbiorczej, towarzyszącej drodze krajowej,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

A 14 UC teren usług komercyjnych

- 1/ adaptacja usług - salonu sprzedaży samochodów osobowych oraz towarzyszących funkcji administracyjno-socjalnych, zaplecza gospodarczego i technicznego,
- 2/ na terenie A 14 UC dopuszcza się handel i usługi związane z działalnością podstawową (naprawy serwisowe, usługi obsługi motoryzacji i inne) warunkowane ograniczeniem oddziaływania prowadzonej działalności w granicach terenu inwestora,
- 3/ dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i lokalizację budynków oraz urządzeń związanych z funkcją usługową i mieszkalną inwestora, linia zabudowy w odległości min. 55 m od krawędzi jezdni drogi krajowej (GP/G)
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

A 14 a UC teren usług komercyjnych

- 1/ adaptacja usług produkcyjnych - istniejącego zakładu stolarskiego oraz towarzyszących funkcji administracyjno-socjalnych, zaplecza gospodarczego i technicznego,
- 2/ na terenie A 14 a UC dopuszcza się handel i inne usługi produkcyjne związane z działalnością podstawową warunkowane ograniczeniem oddziaływania prowadzonej działalności w granicach terenu inwestora,
- 3/ dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i lokalizację budynków oraz urządzeń związanych z funkcją usługową i mieszkalną inwestora, linia zabudowy w odległości min. 55 m od krawędzi jezdni drogi krajowej (GP/G)
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

✓ **A 15 UC_m** teren usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

- 1/ lokalizacja usług oraz mieszkalnictwa, zaplecza gospodarczego i socjalno-technicznego,
- 2/ na terenie A 15 UC_m dopuszcza się usługi handlu i nieuciążliwe usługi rzemiosła,
- 3/ dopuszcza się rozbudowę, wymianę zabudowy i lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z funkcją terenu,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

✓ **A 16 WZ** teren urządzeń zaopatrzenia w wodę

- 1/ planowana lokalizacja zbiorników wyrównawczych, związana z zagospodarowaniem ujęcia wody „Strzeszkowice”
- 2/ na terenie A 16 WZ, stanowiącym lokalizację obiektów powiązanych z projektowanym zaopatrzeniem w wodę m. Lublina i obszaru gminy, do czasu zagospodarowania terenu na funkcje podstawowe obowiązuje utrzymanie dotychczasowego, użytkowania terenu – uprawy polowe,
- 3/ obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów, zaleca się zadrzewienia części działki

✓ **A 17 WZ** teren urządzeń zaopatrzenia w wodę

- 1/ planowana lokalizacja stacji pomp magistrali wodociągowej miasta Lublina, związana z zagospodarowaniem ujęcia wody „Strzeszkowice”
- 2/ na terenie A 17 WZ, stanowiącym obiekt związany z projektowanym zaopatrzeniem w wodę m. Lublina i obszaru gminy, do czasu zagospodarowania terenu na funkcje podstawowe obowiązuje utrzymanie dotychczasowego, użytkowania terenu – uprawy polowe,
- 3/ obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów, zaleca się zadrzewienie części działki

B. ZEMBORZYCE PODLEŚNE

- ✓ **B 1 UC_m** teren usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej
- 1/ lokalizacja obiektu usługowego (usługi handlu detalicznego i hurtowego), dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako część zabudowy usługowej lub wolnostojącą,
 - 2/ lokalizacja budynku do głębokości 40 m od krawędzi drogi gminnej,
 - 3/ wysokość zabudowy do II kondygnacji, ostatnia w poddaszu użytkowym,
 - 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

- ✓ **B 2 UC** teren usług komercyjnych
- 1/ lokalizacja usług rzemiosła, zaplecza administracyjno-mieszkaniowego, gospodarczego i technicznego, warunkowana ograniczeniem oddziaływania działalności usługowej w granicach terenu inwestora,
 - 2/ dopuszcza się wymianę zabudowy i lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z poprawą warunków funkcjonowania usług i zmniejszeniem ich uciążliwości,
 - 3/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

- ✓ **B 3 UC_m** teren usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej
- 1/ lokalizacja zabudowy usługowo-mieszkalnej (usługi handlu, gastronomia, usługi bytowe i inne nieuciążliwe), dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako część zabudowy usługowej lub wolnostojącą,
 - 2/ wysokość zabudowy do II kondygnacji, ostatnia w poddaszu użytkowym,
 - 3/ dopuszcza się lokalizację na działce obiektu gospodarczego o wysokości jednej kondygnacji,
 - 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

- ✓ **B 4 UC** teren usług komercyjnych
- 1/ teren przeznaczony do zagospodarowania na usługi handlu i inne nieuciążliwe, warunkowane ograniczeniem oddziaływania działalności usługowej w granicach terenu inwestora,
 - 2/ dopuszcza się lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z funkcjonowaniem usług oraz towarzyszących funkcji mieszkalnych i gospodarczych,
 - 3/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

- ✓ **B 5 UC** teren usług komercyjnych
- 1/ teren przeznaczony pod usługi rzemiosła z zabudową mieszkaniową, dopuszcza się zaplecze gospodarcze i techniczne; zagospodarowanie warunkowane ograniczeniem oddziaływania działalności usługowej w granicach terenu inwestora,

- 2/ dopuszcza się lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z funkcją terenu,
- 3/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

B 6 UC_m teren usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

- 1/ teren przeznaczony pod usługi nieuciążliwe z zabudową mieszkaniową, z zapleczem gospodarczym i towarzyszącą infrastrukturą,
- 2/ dopuszcza się usługi: handlu, nieuciążliwe usługi rzemiosła, usługi ochrony zdrowia, prawno-podatkowe itp.
- 3/ kształtuje się ciąg zabudowy na działkach wzdłuż drogi gminnej; lokalizacja budynków z zachowaniem odległości min. 15 m od krawędzi drogi gminnej i min. 7,5 m od skrajnej linii elektroenergetycznej,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej, zwłaszcza od strony południowej działki nr 272/2

B 7 UC_m teren usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

- 1/ teren przeznaczony pod usługi rzemiosła z zabudową mieszkaniową, dopuszcza się zaplecze gospodarcze i techniczne, zagospodarowanie warunkowane ograniczeniem oddziaływania działalności usługowej w granicach terenu inwestora,
- 2/ dopuszcza się lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z funkcją terenu,
- 3/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni ozdobnej i osłonowej,

C. ZEMBORZYCE DOLNE

✓ **C 1 UC_m** teren usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

- 1/ adaptacja zakładu usług rzemiosła (szklarsko-ramiarski), towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej oraz zaplecza gospodarczego i infrastruktury,
- 2/ możliwość usytuowania innych usług nieuciążliwych,
- 3/ dopuszcza się wymianę zabudowy i lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z poprawą warunków socjalnych i technicznych,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

✓ **C 2 UC** teren usług komercyjnych

- 1/ lokalizacja usług rzemiosła oraz zaplecza magazynowego, socjalnego i infrastruktury towarzyszącej,
- 2/ na terenie C2 UC dopuszcza się zakład kamieniarski i inne usługi pokrewne, pod warunkiem ograniczenia oddziaływania prowadzonej działalności w granicach terenu inwestora,
- 3/ dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zabudowy na funkcje administracyjno-mieszkalne inwestora,
- 4/ wysokość zabudowy usługowo-mieszkalnej do II kondygnacji (druga w poddaszu), zabudowa gospodarcza jedna kondygnacja
- 5/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

✓ **C 3 UC_m** teren usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

- 1/ teren nieuciążliwych usług z zabudową mieszkaniową, zapleczem gospodarczym i infrastrukturą towarzyszącą,
- 2/ dopuszcza się usługi handlu, gastronomii, usługi bytowe lub zakłady usług rzemiosła, warunkowane ograniczeniem oddziaływania działalności w granicach terenu inwestora,
- 3/ dopuszcza się wymianę zabudowy i lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z poprawą warunków technicznych i socjalnych,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni ozdobnej i osłonowej

✓ **C 4 TW** teren urządzeń zaopatrzenia w wodę

- 1/ planowane ujęcie wody i stacja wodociągowa, związane ze zbiorczym systemem zaopatrzenia w wodę miejscowości,
- 2/ do czasu zagospodarowania terenu na urządzenia zaopatrzenia w wodę i ustanowienia stref ochronnych ujęcia obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów oraz utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu – uprawy polowe,
- 3/ zaleca się zadrzewienie części działki,

C 5 UC teren usług komercyjnych

- 1/ adaptacja usług rzemiosła oraz zaplecza administracyjno - mieszkalnego, gospodarczego i infrastruktury towarzyszącej,
- 2/ na terenie A 5 UC dopuszcza się usługi rzemiosła w zakresie: stolarstwa i inne nieuciążliwe usługi, pod warunkiem ograniczenia oddziaływania prowadzonej działalności w granicach terenu inwestora,
- 3/ dopuszcza się rozbudowę, wymianę zabudowy i lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z poprawą warunków technicznych i socjalnych,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

D. ZEMBORZYCE WOJCIECHOWSKIE

D 1 PS teren składowania i magazynowania

- 1/ adaptacja skupu buraków i urządzeń infrastruktury towarzyszącej,
- 2/ dopuszcza się lokalizację obiektu związanego z obsługą funkcji składowo-magazynowej (socjalno-gospodarczego)
- 3/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

D 2 TW teren urządzeń zaopatrzenia w wodę

- 1/ planowane ujęcie wody i stacja wodociągowa, związane ze zbiorczym systemem zaopatrzenia w wodę miejscowości,
- 2/ do czasu zagospodarowania terenu na urządzenia zaopatrzenia w wodę i ustanowienia stref ochronnych ujęcia obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów oraz utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu – uprawy polowe,
- 3/ zaleca się zadrzewienie części działki

D 3 UC teren usług komercyjnych

- 1/ adaptacja sklepu i istniejącej zabudowy,
- 2/ dopuszcza się usługi handlu, gastronomii, usługi bytowe lub zakłady usług rzemiosła, warunkowane ograniczeniem oddziaływania działalności usługowej w granicach terenu inwestora,
- 3/ dopuszcza się wymianę zabudowy i lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z funkcją terenu,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

E. ZEMBORZYCE TERESZYŃSKIE

E 1 UP – teren usług publicznych

- 1/ adaptacja zespołu szkolnego z zapleczem sportowo-rekreacyjnym, dopuszcza się rozbudowę szkoły i lokalizację obiektów i urządzeń związanych z bazą dydaktyczną, socjalną i techniczną,
- 2/ możliwość powiększenia zaplecza sportowego, urządzenie zieleni, parkingów, miejsc postoju dla rowerzystów,
- 3/ ochrona istniejącej zieleni, nasadzenie zieleni średniej zimozielonej i ozdobnej

E 2 UC_m teren usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

- 1/ adaptacja istniejącej zabudowy usługowo-mieszkalnej i zabudowy gospodarczej,
- 2/ dopuszcza się usługi handlu, funkcje składowo-magazynowe i inne, warunkowane ograniczeniem oddziaływania działalności w granicach terenu inwestora,
- 3/ dopuszcza się wymianę zabudowy i lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z funkcją terenu,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

E 3 UC teren usług komercyjnych

- 1/ adaptacja sklepu,
- 2/ dopuszcza się małą gastronomię, usługi bytowe lub zakład usług rzemiosła, warunkowany ograniczeniem oddziaływania działalności usługowej w granicach terenu inwestora,
- 3/ dopuszcza się rozbudowę budynku i wymianę zabudowy,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

E 4 UC_m teren usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

- 1/ adaptacja istniejącej zabudowy usługowo-mieszkalnej i zabudowy gospodarczej,
- 2/ dopuszcza się usługi handlu, bytowe i usługi rzemiosła, warunkowane ograniczeniem oddziaływania działalności w granicach terenu inwestora,
- 3/ dopuszcza się wymianę zabudowy i lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z funkcją terenu, realizacja drugiej linii zabudowy warunkowana wydzieleniem dojazdu od drogi publicznej, zgodnie z zasadami niniejszego planu,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

E 5 KS teren urządzeń obsługi komunikacji

- 1/ planowana lokalizacja gazowej stacji paliw z zapleczem socjalno-technicznym,
- 2/ dopuszcza się lokalizację obiektu usługowego, urządzeń technicznych i zabudowy na funkcje administracyjno-mieszkalne inwestora,

- 3/ wysokość zabudowy usługowo-mieszkalnej do II kondygnacji (druga w poddaszu), zabudowa gospodarcza jedna kondygnacja
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

E 6 UC teren usług komercyjnych

- 1/ adaptacja istniejącej zabudowy usługowo-magazynowej i zabudowy gospodarczej,
- 2/ dopuszcza się funkcje handlowe (handel samochodami, materiałami budowlanymi) i usługi rzemiosła (motoryzacyjne), warunkowane ograniczeniem oddziaływania działalności w granicach terenu inwestora,
- 3/ dopuszcza się wymianę zabudowy i lokalizację obiektów oraz urządzeń związanych z funkcją terenu i potrzebami administracyjnymi i socjalnymi,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

E 9 KS teren urządzeń obsługi komunikacji

- 1/ adaptacja gazowej stacji paliw oraz zaplecza socjalno-technicznego,
- 2/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

E 10 UC_m teren usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

- 1/ teren przeznaczony pod lokalizację usług handlu i nieuciążliwych zakładów rzemiosła, dopuszcza się towarzyszącą funkcję mieszkalną związaną z potrzebami inwestora,
- 2/ na terenie 10 UC_m dopuszcza się program: usługi handlu (handel hurtowy, handel materiałami budowlanymi), drobne zakłady usługowo-produkcyjne, warunkowane ograniczeniem oddziaływania działalności w granicach terenu inwestora,
- 3/ dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy usługowo-produkcyjnej, jednorodzinnej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury socjalnej i technicznej, warunkowaną spełnieniem przepisów szczególnych i zasady dobrego sąsiedztwa,
- 4/ adaptacja stacji bazowej telefonii komórkowej, obowiązuje zapewnienie dojazdu do obiektu,
- 5/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

E 12 UP – teren usług publicznych

- 1/ adaptacja remizy z zapleczem technicznym i rekreacyjnym, dopuszcza się rozbudowę lub wymianę zabudowy oraz lokalizację obiektu na usługi kultury,
- 2/ możliwość powiększenia terenu, urządzenie zieleni publicznej, parkingu, miejsc postoju dla rowerzystów, wydzielenie miejsca dla usytuowania konteneru do czasowego gromadzenia odpadów,
- 3/ ochrona istniejącej zieleni, nasadzenie zieleni średniej zimozielonej i ozdobnej,

E 13 UC,PS teren usług komercyjnych, składów i baz

- 1/ teren lokalizacji usług handlu i nieuciążliwych zakładów rzemiosła,
- 2/ dopuszcza się funkcje handlowe (handel hurtowy) oraz drobne zakłady usługowo - produkcyjne, warunkowane ograniczeniem oddziaływania działalności w granicach terenu inwestora,
- 3/ możliwość lokalizacji zabudowy i urządzeń związanych z funkcją terenu oraz potrzebami administracyjnymi i socjalnymi,
- 4/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

E 16 KS teren urządzeń obsługi komunikacji

- 1/ teren pod lokalizację stacji paliw oraz zaplecza usługowo-technicznego,
- 2/ dopuszcza się usługi wchodzące w skład programu obsługi podróżnych: usługi handlu i małej gastronomii, miejsca noclegowe, parking i inne urządzenia warunkowane ograniczeniem oddziaływania funkcji w granicach terenu inwestora,
- 3/ obowiązuje zabezpieczenie podłoża terenu przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz spełnienie warunków dotyczących ochrony środowiska i przyległych terenów, w tym sytuowanie obiektów, spełniające wymagania określone w przepisach szczególnych,
- 4/ maksymalna wysokość zabudowy administracyjno-usługowej jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym,
- 5/ urządzenie na działce miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie zieleni izolacyjnej i osłonowej

2. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN, zgodnie z zasadami określonymi na rysunku w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1A

- 1/ kształtuje się zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ujednolicony w skali zabudowy i formie detali architektonicznych,
- 2/ lokalizacja budynków mieszkalnych zgodnie z określoną na rysunku nieprzekraczalną linią zabudowy
- 3/ wyznacza się 9 działek budowlanych o pow. min. 1200 m²;
- 4/ wyklucza się realizację budynków inwentarskich,
- 5/ ustala się przeznaczenie min. 200 m² powierzchni użytkowej w zabudowie, na lokalizację usług (usługi handlu, mała gastronomia, gabinet lekarski, klub itp.)
- 6/ ogrodzenie od strony dróg o ujednoliconej wysokości,
- 7/ dopuszcza się lokalizację na działce jednego budynku garażowo-gospodarczego; zaleca się realizację jako zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym
- 8/ wydziela się ciąg pieszo-jezdny z placem nawrotowym dla obsługi terenu, dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/04 kV - typu miejskiego.

ROZDZIAŁ V PRZEPISY KOŃCOWE - REALIZACJA PLANU

§ 14

1. Podstawą określenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego jest suma ustaleń odnoszących się do danego terenu w zakresie określonym:
 - a. w strefach polityki przestrzennej (rozdz. II),
 - b. w ustaleniach dotyczących przeznaczenia terenów (rozdz. III, IV),
 - c. przez opracowania specjalistyczne wykonane w oparciu o przepisy szczególne;
2. Dopuszcza się lokalizację lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jako uszczegółowienie i uzupełnienie systemu obsługi określonego na rysunku planu, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.
3. W warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić zasady dobrego sąsiedztwa w oparciu o przepisy szczególne oraz ustalenia planu dla terenów i obiektów sąsiednich, szczególnie dotyczące obiektów i sieci infrastruktury technicznej.
4. W niniejszym planie adaptuje się tereny budowlane ustalone w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy, obowiązującym do dnia uchwalenia niniejszego planu wraz z warunkami obsługi komunikacyjnej działek i wyposażenia w infrastrukturę, z wyłączeniem przypadków dla których ustalono zmianę tych warunków (np. zmiana klasyfikacji drogi, wyznaczenie ciągu pieszo-jezdnego),
5. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na terenach przeznaczonych w planie na funkcje mieszkaniowe, usługi, produkcje, składowanie i magazynowanie, na terenach istniejących baz, przemysłu, obsługi rolnictwa, z wyjątkiem funkcji wykluczonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych, jako:
 - a. adaptację zabudowy w dobrym stanie technicznym lub budowę nowego obiektu, jeśli nie koliduje to z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem sąsiednich terenów,
 - b. lokalizację usług handlu, małej gastronomii oraz usług rzemiosła bytowego,
6. Obiekty tymczasowe określone w ust. 5, mogą być sytuowane pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, sanitarnych, przeciwpożarowych, ochrony dóbr kultury, prawo budowlane i dotyczących dróg publicznych.

§ 15

W wyniku uchwalenia planu o którym mowa w § 1 ust. 2 traci moc – Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica (zatwierdzony uchwałą Nr XX/53/88 Gminnej Rady Narodowej w Konopnicy z dnia 29 stycznia 1988 r., (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 3 poz. 67 z dnia 31 marca 1988 r.), z późniejszymi zmianami, na obszarze miejscowości Stasin, Zemborzyce Podleśne, Zemborzyce Dolne, Zemboerzyce Tereszyńskie, Zemborzyce Wojciechowskie.

§ 16

Oплата planistyczna

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

1. „Zerową” (0 %) wzrostu wartości dla terenów:

- 1/ przewidzianych na lokalizację usług publicznych tj. ochrony zdrowia, oświaty, kultury i administracji, sportu,
- 2/ przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej i układ drogowy,
- 3/ przeznaczonych do zagospodarowania o charakterze ekologicznym, w szczególności do zalesienia i zadrzewienia;
- 4/ przeznaczonych na lokalizację gospodarstw agroturystycznych,
- 5/ przeznaczonych na lokalizację zabudowy zagrodowej,
- 6/ przeznaczonych na usługi w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowie zagrodowej
- 7/ przeznaczonych na rozwój gospodarstw rolnych należących do działów specjalnych

2. 20% wzrostu wartości - dla terenów :

- 1/ przeznaczonych na lokalizację mieszkalnictwa jednorodzinnego
(za wyjątkiem zbycia na rzecz zstępných, gdzie ustala się opłatę na poziomie 0 %);

3. 30 % wzrostu wartości dla terenów:

- 1/ przewidzianych na obsługę komunikacji,
- 2/ przewidzianych na rozwój produkcji, baz i składów,
- 3/ przewidzianych na lokalizację usług komercyjnych.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Konopnica.

§ 18

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

PRZEWODNICZĄCY PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY RADY GMINY
Zygmunta Łoboda

