

**UCHWAŁA NR XIV/75/08
RADY GMINY W STERDYNİ
z dnia 19 lutego 2008 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sterdyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. nr 121, poz. 1266) oraz po stwierdzeniu zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sterdyn ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sterdyn, Rada Gminy Sterdyn uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sterdyn zwany dalej planem, który stanowią niniejsza uchwała oraz załączniki.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sterdyn określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 (załączniki nr 1-20), przetworzony do skali 1:2000 do celów uzgodnień oraz rysunek planu w skali 1:5000 (załączniki nr 21-45), przetworzony do skali 1:10000 do celów uzgodnień, zawierający ustalenia w zakresie przeznaczenia gruntów do zalesienia i wprowadzenia zakazu zabudowy,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Sterdyn z dnia 19 lutego 2008 r. o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do planu - załącznik nr 46, niepublikowany,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 47, niepublikowany.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Sterdyni,
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sterdyn,
- 3) rysunkach planu - należy przez to rozumieć rysunki o których mowa w § 1 ust. 3 pkt 1,
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
- 6) obszarze objętym planem - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunkach planu,
- 7) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi lub literowymi i cyfrowymi,
- 8) plan wsi - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych na załączniku do planu, dotyczącym danej wsi,
- 9) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę, której parametry, dostęp do drogi publicznej i infrastruktura techniczna, spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych według odrębnych przepisów,
- 10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie utwardzoną, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także powierzchnię trawiastą urządzeń sportowych – boisk, kortów, zieleni urządzonej na dachach i tarasach oraz powierzchnię biologicznie czynną określoną w przepisach odrębnych,
- 11) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć powierzchnię zieleni zagospodarowaną poprzez drzewa, krzewy, darninę, a także trawniki, klomby kwiatowe i oczka wodne tworzące uporządkowaną całość i zharmonizowane z zabudową,
- 12) linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę usytuowania budynków względem krawędzi jezdni, linii rozgraniczającej drogi lub istniejących budynków – z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 m oraz wysuniętych lub cofniętych elementów wejścia do budynku,

- 13) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach oraz urządzenia przeznaczone do działalności w zakresie obsługi ludności, nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko według przepisów odrębnych,
- 14) usługach publicznych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach oraz urządzenia przeznaczone do obsługi ludności w zakresie działalności publicznej: administracji, oświaty, zdrowia i opieki społecznej oraz bezpieczeństwa publicznego,
- 15) produkcji i usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia służące działalności produkcyjnej lub usługowej, w tym mogące znacząco oddziaływać na środowisko według przepisów odrębnych,
- 16) budynku usługowo-mieszkalnym - należy przez to rozumieć budynek z lokalami usługowymi (usługi nieuciążliwe) na pierwszej kondygnacji i lokalami mieszkalnymi w pozostałej części budynku,
- 17) uzupełnianiu istniejącej zabudowy - należy przez to rozumieć budowę nowego obiektu budowlanego na działce częściowo zabudowanej, a także rozbudowę i nadbudowę obiektów istniejących,
- 18) wysokości budynku - należy przez to rozumieć wysokość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub zbiegu połączeń dachowych,
- 19) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 20) dachu przestrzennie kształtowanym - należy przez to rozumieć, dach o zmiennej geometrii i innym kształcie niż dach dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy np. typu „łupiny” lub inny dach nieregularnie kształtowany z pofalowanej powierzchni,
- 21) mieszkalnictwo zbiorowe - należy przez to rozumieć takie budynki jak hotele, bursy, schroniska, pensjonaty itp., charakteryzujące się oddzielnymi pokojami sypialnymi, wspólnymi pomieszczeniami gastronomicznymi, usługowymi i gospodarczymi oraz powierzchniami do komunikacji wewnętrznej.

§ 3. 1. Celem ustaleń planu jest przeznaczenie terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, a także określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy z uwzględnieniem przekształceń w zakresie zainwestowania na obszarze gminy, dla poprawy ładu przestrzennego, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.

2. Podstawę opracowania planu stanowi:

- 1) uchwała Nr II/11/02 Rady Gminy w Sterdyni z dnia 4 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sterdyni i uchwała Nr XX/131/05 Rady Gminy w Sterdyni z dnia 22 marca 2005 r. o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sterdyni (Uchwała Nr XI/75/99 Rady Gminy Sterdyni z dnia 9 grudnia 1999 r.).

3. Obszar planu obejmuje tereny określone w załącznikach nr 1 i 2 do uchwały Nr XX/131/05 Rady Gminy w Sterdyni z dnia 22 marca 2005 r. o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Rysunek planu w skali 1:1000 obejmuje fragmenty następujących miejscowości:

- wieś Białobrzegi – załącznik nr 1,
- wieś Chądzyń – załącznik nr 2,
- wieś Dziecioły Bliższe, wieś Dziecioły Dalsze, wieś Lebiedzie (działki nr: 336, 935, 934) – załącznik nr 3,
- wieś Grądy – załącznik nr 4,
- wieś Kamieńczyk – załącznik nr 5,
- wieś Kiełpiniec – załącznik nr 6,
- wieś Kiezie – załącznik nr 7,
- wieś Kuczaby – załącznik nr 8,
- wieś Lebiedzie, wieś Stelagi, wieś Sterdyni Osada, wieś Sterdyni Poduchowna – załącznik nr 9,
- wieś Łazów – załącznik nr 10,
- wieś Łazówek – załącznik nr 11,
- wieś Matejki – załącznik nr 12,
- wieś Nowe Mursy, wieś Stare Mursy, wieś Stary Ratyniec – załącznik nr 13,
- wieś Nowy Ratyniec – załącznik nr 14,
- wieś Paderewek – załącznik nr 15,
- wieś Paulinów – załącznik nr 16,
- wieś Seroczyn – załącznik nr 17,
- wieś Sewerynowka – załącznik nr 18,
- wieś Stary Ratyniec, wieś Zaleś – załącznik nr 19,
- wieś Szwejki – załącznik nr 20,

5. Rysunek planu w skali 1:5000 obejmuje fragmenty następujących miejscowości:

- Białobrzegi – załącznik nr 21, rys. 1 i 2,
- Chądzyń – załącznik nr 22, rys. 1, 2 i 3,
- Dziecioły Bliższe – załącznik nr 23,
- Dziecioły Dalsze – załącznik nr 24, rys. 1, 2, 3 i 4,

Grądy – załącznik nr 25,
 Kamieńczyk – załącznik nr 26, rys. 1, 2 i 3,
 Kiełpiniec – załącznik nr 27, rys. 1, 2, 3 i 4,
 Kiezie – załącznik nr 28,
 Kuczaby – załącznik nr 29,
 Lebiedzie – załącznik nr 30, rys. 1, 2 i 3,
 Łazów – załącznik nr 31, rys. 1, 2, 3 i 4,
 Łazówek – załącznik nr 32, rys. 1 i 2,
 Matejki – załącznik nr 33,
 Nowe Mursy – załącznik nr 34,
 Nowy Ratyniec – załącznik nr 35, rys. 1 i 2,
 Paderewek – załącznik nr 36, rys. 1 i 2,
 Paulinów – załącznik nr 37, rys. 1 i 2,
 Seroczyn – załącznik nr 38, rys. 1, 2 i 3,
 Sewerynówka – załącznik nr 39,
 Stare Mursy – załącznik nr 40,
 Stary Ratyniec – załącznik nr 41,
 Stelągi – załącznik nr 42,
 Sterdyń Poduchowna – załącznik nr 43, rys. 1 i 2,
 Szwejki – załącznik nr 44, rys. 1 i 2,
 Zales – załącznik nr 45.

6. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia obowiązujące, zawarte w art. 15, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Integralnymi częściami planu są rysunki planu w skali 1:1000 oraz 1:5000 miejscowości wymienionych w ust. 4 i 5, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

§ 4. 1. Ustaleniami planu, są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunkach planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy obowiązujące,
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 5) granice obszaru wyłączonego z lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, obiektów produkcji lub przechowywania żywności oraz ujęć wody,
- 6) granice obiektów i obszarów objętych ochroną ze względu na wartości zabytkowe lub kulturowe,
- 7) granice obiektów i obszarów przyrodniczych prawnie chronionych,
- 8) granice terenów wyłączonych z zabudowy,
- 9) granice terenów przeznaczonych do zalesienia,
- 10) tereny przestrzeni publicznej,
- 11) przeznaczenie terenów oznaczono symbolami literowymi i cyfrowymi lub tylko literowymi.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej:
 - a) MW – tereny zabudowy wielorodzinnej,
 - b) MN – tereny zabudowy jednorodzinnej,
 - c) ML – tereny zabudowy letniskowej;
- 2) tereny usług i zabudowy usługowo - mieszkaniowej:
 - a) U – tereny zabudowy usługowej,
 - b) US – tereny sportu i rekreacji;
 - c) UZ – tereny zabudowy usług ochrony zdrowia,
 - d) UO – tereny zabudowy usług oświaty,
 - e) UK - tereny zabudowy usług kultury
 - f) UKs – tereny zabudowy usług sakralnych,
 - g) KS – tereny usług obsługi komunikacji drogowej;
- 3) tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej:
 - a) PU – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- 4) tereny użytkowane rolniczo:
 - a) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - b) RU – tereny produkcji rolnej i obsługi produkcji rolnej,
 - c) R – tereny rolne,

- 17
- d) RE – tereny rolne pełniące funkcję korytarza ekologicznego;
 - 5) tereny zieleni i wód powierzchniowych:
 - a) L – lasy,
 - b) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - c) ZC – cmentarze,
 - d) WS – tereny wód powierzchniowych;
 - 6) tereny komunikacji drogowej:
 - a) KDG – droga główna,
 - b) KDZ – droga zbiorcza,
 - c) KDL – droga lokalna,
 - d) KDD – droga dojazdowa,
 - e) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - f) KPJ – ciągi pieszo-jezdne;
 - 7) tereny sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) W – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - b) K – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej;
 - c) E – tereny urządzeń elektroenergetycznych;
 - d) SN – linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV

3. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu poza granicami terenu objętego planem miejscowym, są oznaczeniami informacyjnymi.

ROZDZIAŁ 3 USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 5. 1. Plan ustala zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, letniskowej, usługowej i przemysłowej, a także adaptuje istniejące budynki usytuowane w odległości od krawędzi jezdni dróg publicznych mniejszej niż wynika to z ustawy o drogach publicznych, jeśli nie narusza to warunków bezpieczeństwa ruchu.

2. Obiekty budowlane istniejące i realizowane na podstawie uchwały, mogą być rozbudowywane, nadbudowywane, przebudowywane, remontowane lub rozebrane, przy spełnieniu wymagań przepisów odrębnych i uchwały.

3. Dopuszcza się zmianę funkcji obiektów kubaturowych, pod warunkiem zgodności nowej funkcji z przeznaczeniem terenu określonym w uchwale, oraz nie pogorszenia stanu środowiska ani też ograniczeń dla terenów sąsiadujących o istniejącym i projektowanym przeznaczeniu terenu.

4. Dopuszcza się zmianę funkcji zabudowy zagrodowej na letniskową lub mieszkaniową jednorodzinną.

5. Ustala się stosowanie w budownictwie form architektonicznych nie powodujących dysharmonii z cechami estetycznymi istniejącej zabudowy, o ile uchwała nie stanowi inaczej.

6. Dozwolone jest projektowanie dróg wewnętrznych niezaznaczonych na rysunku planu, a także istniejących dróg wewnętrznych wydzielonych geodezyjnie, a które nie zostały wydzielone w planie liniami rozgraniczającymi – zapewniających obsługę komunikacyjną i powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dopuszczalne jest projektowanie tras infrastruktury technicznej nieoznaczonej na rysunku planu, jeżeli jest ona niezbędna do właściwego zagospodarowania i użytkowania terenu oraz nie spowoduje to konieczności wywłaszczania gruntów.

8. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla obsługi projektowanych obiektów usługowo-produkcyjnych w granicach własnych działek. Miejsca parkingowe dla obsługi budynków lub terenów użyteczności publicznej mogą być sytuowane na terenach przeznaczonych pod drogi, ulice i place, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy terenu oraz spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

9. Na całym obszarze objętym planem ustala się:

1) ograniczenie wysokości nowych budynków do 12,5 m, w tym dwie kondygnacje i poddasze użytkowe z wyjątkiem ustaleń dotyczących konkretnego terenu planu wsi lub konkretnego załącznika do planu,

2) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki na działkach o szerokości 12,0 m i poniżej z wyjątkiem ustaleń dotyczących konkretnego terenu planu wsi lub konkretnego załącznika do planu,

3) wymagania dla ogrodzeń posesji od strony dróg i placów publicznych:

a) maksymalna wysokość 1,7 m,

b) maksymalnie 50% powierzchni pełnych z jednolitego materiału,

c) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych (w całości w części nadziemnej) monolitycznych lub z elementów prefabrykowanych, w strefach konserwatorskich „A” i „B” oraz na terenie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego.

10. W przypadku, kiedy uchwała nie reguluje warunków i zasad zagospodarowania terenu, albo ustalenia uchwały są sprzeczne z przepisami odrębnymi obowiązującymi po wejściu w życie uchwały, mają zastosowanie przepisy odrębne, chyba że z tych przepisów odrębnych wynika obowiązek wprowadzenia ich postanowień w życie, poprzez ustalenia

11. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w trybie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

11. Dopuszcza się wyznaczanie terenów centrów urbanistycznych wsi wg przepisów odrębnych z uwzględnieniem ustaleń § 18 ust. 1, 4 i 5 w miejscowościach Sterdyń Osada, Sterdyń Poduchowna, Lebiedzie, Białobrzegi, Kamieńczyk, Kiełpiniec, Chądźń, Łazów, Seroczyn.

12. W przypadku sprzeczności ustaleń uchwały z ustaleniami planu ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2006 r. Nr 172, poz. 6757 z późn. zm.), o których m.in. mowa w § 31 uchwały, zastosowanie mają te ustalenia planu ochrony Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, które wykluczają zastosowanie ustaleń uchwały.

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 6. 1. Na terenach objętych planem wprowadza się następujące zakazy:

- 1) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania zbiorników ściekowych i otwartych kanałów ściekowych,
- 2) realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych w planie symbolami PU i RU, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg, gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane,
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego, albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- 4) zmniejszania powierzchni leśnej, niszczenia lasów oraz działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów,
- 5) pozyskiwania kopalin poza miejscami wyznaczonymi,
- 6) urządzania pól namiotowych, campingów i parkingów w miejscach nie przeznaczonych na ten cel,
- 7) regulacji rzek,

2. Na terenach objętych planem, wprowadza się następujące nakazy:

- 1) prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami przyrodniczymi, takimi jak wody, gleby, lasy i powietrze,
- 2) utrzymywania śródleśnych i śródpolnych zbiorników wodnych,
- 3) pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu łąk, pastwisk, lasów i zadrzewień na terenach określonych jako korytarze ekologiczne,
- 4) ogrzewania budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy nisko siarkowy i inne dopuszczalne przez przepisy odrębne),
- 5) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,
- 6) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, z wyjątkiem, o którym mowa w pkt 7,
- 7) uzyskania zezwolenia na wycinkę lub przesadzenie w inne miejsce według przepisów odrębnych,
- 8) ograniczenia lub eliminacji zagrożeń powstałych w wyniku wytwarzania odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości, mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska,
- 9) dokonywania na terenach zmeliorowanych, przed realizacją zabudowy, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy urządzeń melioracyjnych, w uzgodnieniu z użytkownikiem tych urządzeń, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich,
- 10) zachowywania na terenach lasów walorów środowiska przyrodniczego oraz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi,
- 11) zalesienia terenów oznaczonych na rysunku planu w skali 1:5000; grunty przeznaczone do zalesienia są wyłączone z zabudowy,
- 12) wprowadzania nowej zieleni ulicznej i przydrożnej oraz zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach przeznaczonych pod zabudowę – wg ustaleń uchwały,
- 13) ochrony terenów rolnych o walorach ekologicznych, stanowiących fragmenty korytarzy ekologicznych i wyłączonych z zabudowy, oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000 symbolem RE, których przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania ustalono w § 51,
- 14) urządzania terenów zieleni izolujących tereny mieszkaniowe i rekreacyjno – wypoczynkowe od obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 15) dopuszcza się lokalizowanie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości dróg publicznych, pod warunkiem zastosowania środków technicznych ograniczających tę uciążliwość.

3. Na obszarze Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny obowiązują przepisy rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego nr 20 z dnia 8 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 172, poz. 6757).

4. W granicach Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego nr 15 z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 91, poz. 2447).
5. Na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 pod nazwą Dolina Dolnego Bugu PLB 140001, ustanowionym rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. nr 229, poz. 2313), którego granice oznaczono na rysunku planu, obowiązują przepisy art. 33 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm).
6. Na projektowanym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 pod nazwą Ostoja Nadbużańska PLH 140011, którego granice oznaczono na rysunku planu, obowiązują przepisy art. 33 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm).
7. Ustala się pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu ponadlokalnych i lokalnych korytarzy ekologicznych, które obejmują:
- 1) dolinę rzeki Bug,
 - 2) dolinę rzeki Buczynki,
 - 3) dolinę rzeki Cetyni,
 - 4) dolinę rzeki Czarna Struga.
8. Obejmuje się ochroną uznane za pomniki przyrody żywej i wpisane do rejestru pomników przyrody drzewa znajdujące się w granicach planu:
- 1) Sterdyń Osada – lipa drobnolistna o obwodzie pnia 350 cm, w sąsiedztwie kościoła – wpisana do rejestru pomników przyrody w roku 1972 pod nr 46,
 - 2) Sterdyń Osada – aleja lipowa zawierająca 73 lipy drobnolistne o obwodach pni od 51 do 362 cm, , jeden jesion wyniosły (104 cm), jeden grab pospolity (75 cm) i jedną wierzbę białą (324 cm) - wpisana do rejestru pomników przyrody w roku 2004 pod nr 767,
 - 3) Seroczyn – grupa 2 drzew: lipa drobnolistna o obwodzie pnia 350 cm i klon zwyczajny o obwodzie pnia 265 cm, w sąsiedztwie kościoła – wpisane do rejestru pomników przyrody w roku 1976 pod nr 161,
 - 4) Łazówek – lipa drobnolistna o obwodzie pnia 535 cm, w sąsiedztwie kościoła – wpisana do rejestru pomników przyrody w roku 2001 pod nr 636,
 - 5) Łazów – kasztanowiec biały o obwodzie pnia 311 cm, na terenie zespołu dworsko-parkowego – wpisany do rejestru pomników przyrody w roku 2001 pod nr 637,
 - 6) Kiełpiniec – aleja 35 lip drobnolistnych o obwodach pni od 170 do 438 cm, przy drodze powiatowej – wpisana do rejestru pomników przyrody w roku 2001 pod nr 638.
9. Na podstawie rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego nr 16 z dnia 19 lutego 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 64, poz. 1292), uznaje się za użytki ekologiczne następujące tereny:
- 1) wieś Lebiedzie – śródleśne bagno, część działki nr 108, oddział leśny Nadleśnictwa Sokołów nr 131d, o powierzchni 0,25 ha,
 - 2) wieś Zaleś – śródleśne bagno, część działki nr 259/1, oddział leśny Nadleśnictwa Sokołów nr 163Bh, o powierzchni 0,41 ha.

ROZDZIAŁ 5

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- § 7. 1. Ochronie konserwatorskiej podlegają wszystkie obiekty znajdujące się w rejestrze i ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wyszczególnione w § 12 ust. 1 i § 13 ust. 1.
2. Dla ochrony obiektów zabytkowych wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej wymienione w § 8 ust. 1, § 9 ust. 1 i § 10 ust. 1 i 11 § 8 ust. 1. Granice stref są oznaczone na rysunku planu w skali 1:1000 oraz 1:5000. Granice stref zaznaczone poza granicami planu mają charakter informacyjny i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sterdyń.
- § 8. 1. Ścisłą ochroną konserwatorską (tzw. strefa „A”, na rysunku planu oznaczona według §4 ust.1 pkt 6) obejmuje się:
- 1) Sterdyń Osada - płyta rynku (obecnie Skwer im. Armii Krajowej) z blokiem zabudowy przyrynkowej oraz z zespołem kościoła parafialnego,
 - 2) Sterdyń Poduchowna - zespół pałacowo – parkowy,
 - 3) Łazów - zespół dworsko – parkowy,
 - 4) Seroczyn - teren kościoła parafialnego.
2. W granicach strefy „A” obowiązują następujące ustalenia:
- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, kształtów placów, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych, układu stawów i cieków wodnych,
 - 2) dopuszcza się wznoszenie nowych obiektów kubaturowych zgodnie z przeznaczeniem terenu, z wymogiem dostosowania ich do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym

założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej, z uwzględnieniem ustalenia pkt 5,

3) zachowanie istniejących podziałów parcelacyjnych, z dopuszczeniem możliwości scalania lub podziału działek w celu przywrócenia historycznej i udokumentowanej (tzn. utrwalonej na wcześniejszych mapach geodezyjnych) parcelacji,

4) dopuszcza się usunięcie zieleni wysokiej z placu rynkowego w Sterdyni, z możliwością pozostawienia jej do śmierci biologicznej,

5) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej zawarte w rozdz. 9 (§ 23-30), o ile są zgodne z ustaleniami ust. 2 pkt 1-4 oraz ust. 3 pkt 1-5 niniejszego paragrafu,

6) wszelkie działania inwestycyjne i kompetencje właściwych organów w zakresie zezwoleń na prace konserwatorskie i budowlane w tej strefie, regulują przepisy odrębne obowiązujące w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W granicach strefy „A” w Sterdyni – Osada oprócz ustaleń, o których mowa w ust. 2, obowiązują następujące ustalenia:

1) zachować istniejące, obowiązujące linie zabudowy – według rysunku planu,

2) zachować istniejące linie rozgraniczające dróg i ulic,

3) na działkach przylegających do terenu dawnego rynku i obecnego Skweru im. Armii Krajowej, nie obowiązują wymagany procent powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ustaleniach paragrafu 38 ust. 3 pkt 9 i paragrafu 40 ust. 3 pkt 8.

4) pierzeje zabudowy przyrynkowej, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy (według rysunku planu) na działkach, o których mowa w pkt 4, należy kształtować w następujący sposób:

a) jako budynki parterowe nawiązujące do historycznego typu budynku, o wysokości do 3,5 m do gzymsu (okapu), z facjatą podkreślającą ośiową kompozycję elewacji, z dachem dwuspadkowym (ewentualnie z naczółkami) o kącie nachylenia dachu od 20° do 40°, z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe lub mieszkalne oraz z możliwością zastosowania lukarn ewentualnie okien połaciowych – albo,

b) jako budynki piętrowe nawiązujące do historycznego typu budynku, o wysokości do 7,0 m do gzymsu (okapu), z ośiową kompozycją elewacji, rytmicznie rozmieszczonymi oknami, o kącie nachylenia połaci dachu od 20° do 40°.

§ 9. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zachowane elementy zabytkowe (tzw. strefa „B”) w granicach niżej wymienionych terenów oznaczonych na rysunku planu:

1) Sterdyn Osada - cmentarz parafialny oraz fragmenty zabudowy,

2) Kiełpiniec - teren wokół mogiły żołnierza AK,

3) Łazów - zespół folwarczny przy zespole dworskim i fragment zabudowy wsi,

4) Łazówek - cmentarz parafialny,

5) Paulinów - zespół folwarczny i teren wokół pomnika poświęconego komendantowi AK,

6) Seroczyn - cmentarz parafialny.

2. W granicach strefy „B” obowiązują następujące ustalenia:

1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, kształtów placów, szpalerów, roślinności wysokiej osi widokowych i kompozycyjnych,

2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy w zależności od jej funkcji, z wymogiem dostosowania jej do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,

3) zachowanie istniejących podziałów parcelacyjnych, z dopuszczeniem możliwości scalania lub podziału działek w celu przywrócenia historycznej i udokumentowanej parcelacji,

4) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej zawarte w rozdz. 9 (§ 23-30), o ile są zgodne z ustaleniami ust. 2 pkt 1-3 niniejszego paragrafu,

5) wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie podlegają przepisom niniejszej uchwały oraz uzyskaniu zezwoleń, o których mowa w przepisach odrębnych obowiązujące w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską fragmenty krajobrazu (tzw. strefa „K”) położone wokół następujących obiektów oznaczonych na rysunku planu:

1) Sterdyn Osada - teren przy zespole kościoła parafialnego,

2) Sterdyn Osada - teren przy cmentarzu parafialnym,

3) Sterdyn Osada - teren nad rzeką Buczynką,

4) Sterdyn Poduchowa - teren w kierunku północnym i zachodnim od założenia pałacowego,

5) Lebiedzie - teren nad rzeką Buczynką,

6) Łazów - teren wokół zespołu dworskiego łącznie z kompleksem stawów rybnych,

7) Łazówek - teren przy cmentarzu parafialnym,

8) Paulinów - teren przy zespole folwarcznym,

9) Seroczyn - teren wokół zespołu kościoła parafialnego oraz cmentarza parafialnego,

10) Seroczyn - teren przylegający do stawów rybnych w Łazowie.

2. W granicach strefy „K” obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zachowanie istniejącego drzewostanu,
- 2) zakaz wprowadzania zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- 3) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych o cechach dysharmonizujących i przesłaniających widok na zabytek,
- 4) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej zawarte w rozdz. 9 (§ 23-30), o ile są zgodne z ustaleniami ust. 2 pkt 1-3 niniejszego paragrafu,
- 5) wszelkie działania inwestycyjne podlegają przepisom niniejszej uchwały oraz przepisom odrębnym obowiązującym w zakresie nadzoru konserwatorskiego.

§ 11. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską fragmenty krajobrazu stanowiące osie widokowe obiektów zabytkowych (tzw. strefa „E” - ochrony ekspozycji), oznaczone na rysunku planu:

- 1) widok na zespół kościoła parafialnego w Sterdyni z drogi Jabłonna Lacka – Sterdyni (przez Seroczyn).
2. W granicach strefy „E” obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zakaz zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
 - 2) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej zawarte w rozdz. 9 (§ 23-30), o ile są zgodne z ustaleniami ust. 2 pkt 1 niniejszego paragrafu,
 - 3) wszelkie działania inwestycyjne podlegają przepisom niniejszej uchwały oraz przepisom odrębnym obowiązującym w zakresie nadzoru konserwatorskiego.

§ 12. 1. Adaptuje się ochronę obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków:

- 1) Łądzów – zespół dworski – Nr rejestru zabytków 420 z 14.04.1993 r.
 - a) ruiny dworu, mur., ok. Poł. XIX w.,
 - b) czworak, mur., k. XIX w.,
 - c) rybakówka, mur. Pocz. XX w.,
 - d) obora, mur., k. XIX w.,
 - e) spichlerz, mur. pocz. XX w.,
 - f) stodoła, drewn., l. 20 XX w.,
 - g) park dworski, 2 poł. XIX w.,
- 2) Sterdynia – zespół Kościoła Parafialnego p.w. Świętej Anny:
 - a) kościół mur., 1778-1782, restaur. 1905-1906 i 1952r., nr rejestru zabytków 32/179 z dnia 13.09.1958 r.,
 - b) kostnica I, mur., k. XVIII w.,
 - c) kostnica II, mur., k. XVIII w.,
 - d) dzwonnica, mur., ok. Poł. XIX w., przebud. Po 1919 r.,
 - e) ogrodzenie z czterema bramkami, mur., k. XIX w.,
 - f) plebania, drewn., ok. 1901 r.,
 - g) organistwka, mur., l. 20 XX w.
- 3) Sterdynia – zespół pałacowy - Nr rejestru zabytków 348 z dnia 31.12.1983 r.
 - a) pałac murowany, 3 ćwierćwiecze XVIII w., przebudowany początek XIX w., arch. Jakub Kubicki,
 - b) oficyna I mur., 3 ćw. XVIII w.,
 - c) oficyna II mur., 3 ćw. XVIII w.,
 - d) rządówka mur., 1810 r.,
 - e) łamus mur., k. XIX w.,
 - f) park pałacowy, poł. XIX w.,
 - g) spichlerz mur., pocz. XX w. - Nr rejestru zabytków 474 z 18.06.1998 r.,
 - h) stodoła folwarczna mur., 1908 r.,
 - i) gorzelnia mur. Pocz. XX w., przebudowana.
2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 ustala się:
 - 1) zakaz rozbiórki,
 - 2) nakaz użytkowania zapewniający zachowanie wartości zabytkowych, według przepisów odrębnych,
 - 3) wykonywanie wszelkich robót budowlanych, montażowych, w tym montowanie szyldów, reklam, krat i urządzeń na elewacjach budynków, podlegają przepisom niniejszej uchwały i mogą być przeprowadzone po akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 13. 1. Ustala się ochronę następujących obiektów zabytkowych będących w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- 1) Białobrzegi:
 - Dom nr 21, drewn., l. 20-XX w.,
 - Dom nr 32, drewn., l. 20-XX w.
- 2) Chądzyn:
 - Dom nr 73, drewn., pocz. XX w.
- 3) Dziecioty Bliższe:
 - Dom nr 11, drewn., ok. 1920 r.,
 - Dom nr 17, drewn., ok. 1920 r.,
 - Dom nr 19, drewn., pocz. XX w.,

- Dom nr 39, drewn., ok. 1909 r.
- 4) Dzieńcioły Dalsze:
 - Dom nr 19, drewn., pocz. XX w.,
 - Dom nr 31, drewn., I. 20-XX w.,
 - Dom nr 36, drewn., I. 20-XX w.,
 - Dom nr 51, mur., I. 20-XX w.,
 - Dom nr 53, mur., I. 20-XX w.,
 - Dom nr 77, drewn., pocz. XX w.
- 5) Grądy:
 - Dom nr 23, drewn., ok. 1915 r.,
 - Wiatrak koźlak, drewn., ok. 1892 r.
- 6) Kiełpiniec:
 - Dom nr 22a, drewn., I. 30-XX w.,
 - Dom nr 39/41, drewn., I. 20-XX w.
- 7) Lebiedzie:
 - Dom nr 10, drewn., 1928 r.,
 - Dom nr 32, drewn., 2 poł. XIX w.,
 - Dom nr 61, mur., I. 20-XIX w.,
 - Dom nr 66, drewn., I. 20-XX w.
- 8) Łazów:
 - Dom nr 11, drewn., ok. 1910 r.,
 - Dom nr 18 (d.24), mur., pocz. XX w.,
 - Dom nr 31, drewn., I. 20-XX w.,
 - Dom nr 99, drewn., pocz. XX w.,
 - Dom nr 121, drewn., pocz. XX w.
- 9) Paderewek:
 - Dom nr 3, drewn., I. 20-XX w.,
 - Dom ze stajnią nr 5, drewn., k. XIX w.,
 - Dom nr 14, drewn., I. 20-XX w.,
 - Dom nr 41, drewn., I.20- XX w.
- 10) Paulinów:
 - Zespół folwarczny: rządówka i czworak (drewn., k. XIX w.) oraz gorzelnia i magazyn spirytusowy (mur., pocz. XX w.).
- 11) Seroczyn:
 - Zespół cerkwi greko-katolickiej, obecnie kościół rzymsko-katolicki parafii p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego – postulowany do wpisu do rejestru zabytków,
 - a) cerkiew drewn. 2 poł. XVIII w. lub 1849 r., restaur. W 1915 r.;
 - b) dzwonnica drewn., ok. poł. XIX w.,
 - Dom nr 17, mur., I. poł. XIX w.,
 - Dom nr 26, drewn., I. 20 – XX w.,
 - Dom nr 58, drewn., pocz. XX w.,
 - Dom nr 99, drewn., I. 20 – XX w.,
 - Dom nr 107, mur., I. 20 – XX w.,
 - Dom nr 124, mur., I. 20 – XX w.
- 12) Sewerynowka:
 - Dom nr 7, drewn., I. 20 - XX w.,
 - Dom nr 9, drewn., pocz. XX w.,
 - Dom nr 10, mur., pocz. XX w.,
 - Dom nr 12a, drewn., I. 20 - XX w.
- 13) Stare Mursy:
 - Wiatrak koźlak, drewn., pocz. XX w.
- 14) Stelagi:
 - Dom nr 12, mur., pocz. XX w.
- 15) Sterdyń:
 - ul. Kościelna dom nr 9, drewn., pocz. XX w.,
 - ul. Kościelna dom nr 11, drewn., ok. 1915 r.,
 - ul. Kościelna dom nr 13, drewn., pocz. XX w.,
 - ul. T. Kościuszki dom nr 27, drewn., I. 20 - XX w.
- 16) Szwejki:
 - Dom nr 10, drewn., I. 20 - XX w.,
 - Dom nr 20, drewn., ok. 1915 r.,
 - Dom nr 21, drewn., I. 20 - XX w.,

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) nakaz użytkowania w sposób zapewniający zachowanie wartości zabytkowych,

2) wszelkie roboty budowlane, w tym rozbiórka, rozbudowa, przebudowa, remont, wymiana stolarki, mogą być przeprowadzone po zasięgnięciu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 14. 1. Ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne znajdujące się w rejestrze (W) i ewidencji (OW) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz domniemane stanowiska archeologiczne (OWD), wyszczególnione w § 15 ust. 1, § 16 ust. 1 i § 17 ust. 1.

2. Dla ochrony stanowisk archeologicznych wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej określone symbolami literowymi „W”, „OW” i „OWD” oraz numerami (przy oznaczeniu graficznym granicy, o której mowa w § 4 ust. 1. pkt 5). Granice stref są oznaczone na rysunku planu w skali 1:1000 oraz 1:5000.

§ 15. 1. Obejmuje się ścisłą ochroną konserwatorską następujące stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków archeologicznych, w granicach stref oznaczonych na rysunku planu symbolem „W” i numerem przy oznaczeniu graficznym granicy, o której mowa w § 4 ust. 1. pkt 5.

1) Dziecioły Dalsze: W1 (dwa stanowiska archeologiczne) - nr rejestru A232 z dnia 6.01.1973 r.

2) Łazów: W3 (dwa stanowiska archeologiczne) - nr rejestru A213 z dn. 30.11.1970 r., W6 - nr rejestru A249 z dnia 20.06.1975 r.,

3) Seroczyn: W2 - nr rejestru A236 z dnia 10.01.1973 r.,

4) Szwejki: W4 - nr rejestru A244z dnia 20.08.1973 r., W5 - nr rejestru 212 z dnia 30.11.1979 r.

2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 ustala się:

1) obowiązek uzyskania zezwolenia, o którym mowa w przepisach odrębnych, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich inwestycji (kubaturowych, liniowych, drogowych itp.), poboru surowców mineralnych oraz zmian w użytkowaniu gruntów,

2) obowiązek wyprzedzenia robót ziemnych badaniami archeologicznymi o charakterze ratowniczym na koszt inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące stanowiska archeologiczne pozostające w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w granicach stref oznaczonych na rysunku planu symbolem „OW” i numerem przy oznaczeniu graficznym granicy, o której mowa w § 4 ust. 1. pkt 5.

1) Białobrzegi - OW 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 (część strefy na terenie wsi Kiełpiniec),

2) Chądzyń - OW 1 (część strefy na terenie wsi Sterdyń Poduchowna),

3) Grądy - OW 32,

4) Kamieńczyk - OW 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,

5) Kiełpiniec - OW 28 (część strefy na terenie wsi Białobrzegi),

6) Kuczaby - OW 29 (część strefy na terenie wsi Nowe Mursy), OW 31, 33, 38, 39,

7) Lebiedzie - OW 2, 4, 5 (część strefy na terenie wsi Sterdyń Osada), OW 34,

8) Łazów - OW 6, 7, 10, 40, 41, 42 (część strefy na terenie wsi Łazówek), 43,

9) Łazówek - OW 42 (część strefy na terenie wsi Łazów), 44, 45, 46, 47, 48, 49,

10) Nowe Mursy - OW 29 (część strefy na terenie wsi Kuczaby),

11) Nowy Ratyniec - OW 50, 51, 52, 53, 54, 55,

12) Paderewek - OW 56, 57, 58, 59, 60,

13) Paulinów - OW 61, 62, 63,

14) Seroczyn - OW 8, 9, 20, 35, 37 (część strefy na terenie wsi Szwejki),

15) Sewerynówka - OW 64, 65,

16) Stare Mursy - OW 66,

17) Stary Ratyniec - OW 67,

18) Stelagi - OW 30, 68, 69, 70,

19) Sterdyń Poduchowna - OW 1 (część strefy na terenie wsi Chądzyń), 3,

20) Szwejki - OW 36, 37 (część strefy na terenie wsi Seroczyn), 71, 72, 73, 74, 75, 76.

2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 ustala się:

1) wszelkie prace inwestycyjne naruszające powierzchnię ziemi na głębokości poniżej 30 cm, należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

§ 17. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską domniemane stanowiska obserwacji archeologicznej, w granicach stref oznaczonych na rysunku planu symbolem „OWD” i numerem przy oznaczeniu graficznym granicy, o której mowa w § 4 ust. 1. pkt 5.

1) Kamieńczyk - OW 1 i 2,

2) Kiełpiniec - OW 3 i 4.

2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 ustala się:

1) wszelkie prace inwestycyjne naruszające powierzchnię ziemi na głębokości poniżej 30 cm, należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

ROZDZIAŁ 6

USTALENIA DOTYCZĄCE PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, TERENÓW PRZEKSZTAŁCEŃ, ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH I TERENÓW REKREACYJNO – WYPOCZYNKOWYCH ORAZ REKULTYWACJI

§ 18. 1. Ustalenia dotyczące oznaczonego graficznie na rysunkach planu obszaru wymagającego przekształceń oraz rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej – przeznaczonego do rewitalizacji:

- 1) określone są w ustaleniach dotyczących przeznaczenia terenu oznaczonego odpowiednim symbolem literowym i cyfrowym,
 - 2) w niektórych planach wsi wprowadzono ustalenia dodatkowe, które uzupełniają ustalenia, o których mowa w pkt 1.
2. Ustala się rekultywację terenów wyrobiskowych i powyrobiskowych.
3. Ustalenia dotyczące rekultywacji i ukształtowania terenu zieleni urządzonej o symbolu ZP w Sterdyni:
- 1) zagospodarowanie zielenią parkową różnej wysokości,
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń sportowo - rekreacyjnych,
 - 3) dopuszcza się urządzenie ekspozycji stałych i czasowych prezentujących eksponaty roślinności i przykłady urządzania ogrodów.
4. Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej ulic:
- 1) ustala się kształtowanie zieleni ulicznej w postaci niskich drzew, trawników i klombów kwiatowych;
 - 2) dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, sytuowanie reklam w postaci:
 - a) słupów reklamowych o średnicy do 1,2 m i wysokości do 3,0 m,
 - b) tablic o powierzchni do 4,0 m² na wolnostojących nośnikach, ogrodzeniach lub elewacjach budynków;
 - c) dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizowanie obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów gastronomicznych (tzw. Ogródków),
 - d) w obszarze objętym strefą konserwatorską „A” i „B” obowiązują ustalenia § 8 i 9.
5. Dopuszcza się organizację imprez masowych na terenach U, US, UO, UK, UKs lub ZP, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 19. 1. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno - wypoczynkowych:

- 1) dopuszcza się urządzenie terenów rekreacyjno – wypoczynkowych na terenach UK i ZP, według ustaleń rozdziału 14 i przepisów odrębnych;
- 2) do obsługi komunikacyjnej terenów rekreacyjno – wypoczynkowych wykorzystuje się istniejące drogi dojazdowe.

ROZDZIAŁ 7

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 20. 1. Adaptuje się istniejące podziały na działki budowlane, o ile plan nie stanowi inaczej.

2. Ustala się następujące zasady podziału terenów na nowe działki budowlane:

- 1) wydzielona działka budowlana musi umożliwiać funkcjonalne jej zagospodarowanie, a w szczególności zapewniać:
 - a) dostęp do drogi publicznej,
 - b) usytuowanie budynków i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) możliwość przyłączenia budynków do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej z wyjątkiem zabudowy techniczno – produkcyjnej i rolniczej, w której dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków,
 - d) niezbędną powierzchnię parkingową;
 - 2) minimalna szerokość wydzielonych dróg projektowanych wewnętrznych - 8 m, a przypadku dróg typu sięgaczy obowiązkowo stosować rozwiązania techniczne zgodne z przepisami odrębnymi umożliwiającymi zawracanie np. w formie tzw. zawrotek o wymiarach co najmniej 10 x 15 m,
 - 3) dopuszcza się podziały wtórne istniejących działek budowlanych,
 - 4) wydzielenie nowych działek budowlanych oraz wtórne podziały działek istniejących przylegających do dróg publicznych wymagają równoczesnego wydzielenia części pasa drogowego do szerokości określonych na załącznikach, z uwzględnieniem ścieżki narożników działek co najmniej 5 m x 5 m położonych przy skrzyżowaniu dróg,
 - 5) działki i zespoły działek, których kształt lub wielkość uniemożliwia zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu, należy scalić ich powierzchnię i ponownie podzielić.
3. Parametry nowych działek budowlanych (tj. projektowanych po dniu wejścia w życie uchwały):
- 1) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 18 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,
 - c) dla zabudowy zwartej – 8 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę:
 - a) mieszkaniową, usługową i mieszkaniowo-usługową:

- wolnostojącą – 700 m²,
 - bliźniaczą – 500 m²,
 - zwartą – 300 m²,
 - b) zagrodową i produkcyjną – 1200 m²,
 - c) letniskową - 900 m²
 - d) letniskową we wsi Kiełpiniec na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ML01, ML02 i ML03 – 2000 m²,
- 3) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której odbywa się wjazd na działkę:
- a) od 45° do 90° przy podziałach wtórnych istniejących działek,
 - b) od 70° do 90° przy nowych podziałach.
4. W przypadku scalań i podziałów nieruchomości dostosować granice nieruchomości do linii rozgraniczających terenu. Dopuszcza się tworzenie działek będących wielokrotnością powierzchni działek, o których mowa w ust. 3.
5. Scaleniem mogą być objęte według przepisów odrębnych w szczególności tereny zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i letniskowej oraz tereny stref „A” i „B” według ustaleń § 8 ust.3 pkt 2 i § 9 ust. 2 pkt.3 .

ROZDZIAŁ 8 USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 21. 1. Ustala się podstawowy układ komunikacji drogowej, który będą tworzyć drogi i ulice realizujące powiązania zewnętrzne i wewnętrzne gminy, oznaczone na rysunkach planu symbolami:

- 1) KDG – klasy głównej - droga krajowa nr 63 (Sokołów Podlaski – Łomża),
- 2) KDZ – klasy zbiorczej – 2 drogi powiatowe:
 - Kosów Lacki – Sterdyń nr 36127,
 - Sterdyń – Teofilówka nr 36130,
- 3) KDL – klasy lokalnej – 6 dróg powiatowych:
 - Ratyniec Stary – Cerańów nr 36126,
 - Sterdyń – Kiełpiniec - Kamieńczyk nr 36128,
 - Kamieńczyk – Kurowice nr 36129,
 - Paulinów – Paderewek nr 36131,
 - Kosów Lacki – Hołowienki nr 36132,
 - Sterdyń – Dybów nr 36133,
- 4) KDL – klasy lokalnej – drogi gminne.

2. Podstawowy układ komunikacyjny uzupełniają powiązane z nim drogi i ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

3. Ustala się dostosowanie parametrów dróg do klasy drogi określonej poniżej w tabeli, poprzez remont i budowę nawierzchni, udrożnianie rowów i przepustów, usprawnienia skrzyżowań.

L.p.	Lokalizacja drogi (wieś)	Symbol terenu na rysunku planu	Klasa drogi	Nazwa drogi	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających [m]
1.	Białobrzegi	KDL 04	lokalna	Droga powiatowa nr 36128 Sterdyń - Kiełpiniec – Białobrzegi - Kamieńczyk	12
2.		KDL 86	lokalna	-	12
3.		KDD 85	dojazdowa	-	10
4.		KDW 84	wewnętrzna	-	8
5.		KDW 87	wewnętrzna	-	12
6.		KDW 88	wewnętrzna	-	12
7.	Chądzyń	KDL 04	lokalna	Droga powiatowa nr 36128 Sterdyń - Kiełpiniec – Białobrzegi - Kamieńczyk	14-18
8.		KDL 18	lokalna	Droga gminna nr 3647009	12
9.		KDL 22	lokalna	Droga gminna nr 3647013	15
10.		KDD 21	dojazdowa	Droga gminna nr 3647012	8
11.		KDD 62	dojazdowa	Droga gminna nr 3647012	12
12.	Dzięcioły Bliższe	KDL 18	lokalna	Droga gminna nr 3647009	10-12
13.		KDW 68	wewnętrzna	-	8
14.	Dzięcioły Dalsze	KDL 18	lokalna	Droga gminna nr 3647009	8-10
15.		KDD 19	dojazdowa	Droga gminna nr 3647010	12
16.		KDW 67	wewnętrzna	-	10-12

17.	Grądy	KDZ 02	zbiorcza	Droga powiatowa nr 36127 Kosów Lacki - Sterdyń	12-15
18.					
19.		KDD 13	dojazdowa	Droga gminna nr 3647004	10
20.		KDW 47	wewnętrzna	-	6
		KDW 48	wewnętrzna	-	6
21.	Kamieńczyk	KDL 04	lokalna	Droga powiatowa nr 36128 Sterdyń - Kiełpiniec – Białobrzegi - Kamieńczyk	9
22.					
23.		KDL 05	lokalna	Droga powiatowa nr 36129 Kamieńczyk – Łazówek - Kurowice	12
24.					
25.		KDD 82	dojazdowa	Droga gminna nr 3647002	9
		KDW 83	wewnętrzna	-	12
		KDW 84	wewnętrzna	-	10
26.	Kiełpiniec	KDL 04	lokalna	Droga powiatowa nr 36128 Sterdyń - Kiełpiniec-Kamieńczyk	10-18
27.					
28.		KDD 53	dojazdowa	-	10
29.		KDD 54	dojazdowa	-	10
30.		KDD 55	dojazdowa	-	10
31.		KDD 56	dojazdowa	-	10
32.		KDD 57	dojazdowa	-	10
33.		KDD 58	dojazdowa	Droga gminna nr 3647005	10-15
34.		KDW 59	wewnętrzna	Droga gminna nr 3647005	6-8
35.		KDW 60	wewnętrzna	-	8
		KDW 61	wewnętrzna	-	8
36.		Kiezie	KDD 89	dojazdowa	-
37.	KDW 90		dojazdowa	-	6
38.	KDW 91		dojazdowa	-	6
39.	KDW 92		dojazdowa	-	8
40.	Kuczaby	KDD 13	dojazdowa	Droga gminna nr 3647004	8-10
41.		KDD 42	dojazdowa	-	10
42.		KDW 43	wewnętrzna	Droga gminna nr 3647004	5
43.		KDW 44	wewnętrzna	-	5
44.		KDW 45	wewnętrzna	-	5
45.		KDW 46	wewnętrzna	-	6
46.	Lebiedzie	KDG 01	główna	Droga krajowa nr 63 Łomża – Sokołów Podlaski	24
47.					
48.		KDZ 02	zbiorcza	Droga powiatowa nr 36127 Kosów Lacki - Sterdyń	8-14
49.		KDL 18	lokalna	Droga gminna nr 3647009	10-12
50.		KDD 29	dojazdowa	-	8
	KDW 80	wewnętrzna	-	6	
51.	Łazów	KDZ 03	zbiorcza	Droga powiatowa nr 36130 Sterdyń - Teofilówka	12-15
52.					
53.		KDL 05	lokalna	Droga powiatowa nr 36129 Kamieńczyk – Łazówek - Kurowice	10
54.		KDW 63	wewnętrzna	-	8-10
		KDW 64	wewnętrzna	-	10
55.	Łazówek	KDL 05	lokalna	Droga powiatowa nr 36129 Kamieńczyk – Łazówek - Kurowice	10-14
56.					
57.		KDD 10	dojazdowa	Droga gminna nr 3647001	10
58.		KDD 41	dojazdowa	-	10
		KDW 49	wewnętrzna	-	6
59.	Matejki	KDL 04	lokalna	Droga powiatowa nr 36128 Sterdyń - Kiełpiniec – Białobrzegi - Kamieńczyk	8-10
60.					
61.		KDD 65	dojazdowa	-	8-10
		KDW 66	wewnętrzna	-	6
62.	Nowe Mursy	KDL 07	lokalna	Droga powiatowa nr 36133 Sterdyń - Dybów	12
63.					
		KDD 32	dojazdowa	-	14

64.	Nowy Ratyniec	KDL 07	lokalna	Droga powiatowa nr 36133 Sterdyń - Dybów	8-12
65.					
66.		KDL 08	lokalna	Droga powiatowa nr 36132 Kosów Lacki - Ratyniec Nowy - Hołowienki	8-12
67.		KDW 36	wewnętrzna	-	8
		KDW 37	wewnętrzna	-	8
68.	Paderewek	KDL 05	lokalna	Droga powiatowa nr 36129 Kamieńczyk - Łazówek - Kurowice	10
69.					
70.		KDL 23	lokalna	Droga gminna nr 3647014	12
		KDW 38	wewnętrzna	-	9
71.	Paulinów	KDL 16	lokalna	Droga gminna nr 3647007	15-20
72.		KDD 17	dojazdowa	Droga gminna nr 3647008	15
73.	Seroczyn	KDZ 03	zbiorcza	Droga powiatowa nr 36130 Sterdyń - Teofilówka	10-15
74.					
75.		KDL 20	lokalna	Droga gminna nr 3647011	12
76.		KDL 21	lokalna	Droga gminna nr 3647012	12
77.		KDD 22	dojazdowa	Droga gminna nr 3647013	13
78.		KDW 51	wewnętrzna	-	6
		KDW 52	wewnętrzna	-	6
79.	Sewerynówka	KDL 23	lokalna	Droga gminna nr 3647014	10
80.		KDW 39	wewnętrzna	-	8
81.		KDW 40	wewnętrzna	-	8
82.	Stare Mursy	KDD 32	dojazdowa	-	10
83.		KDW 33	wewnętrzna	-	6
84.		KDW 34	wewnętrzna	-	7
85.	Stary Ratyniec	KDL 07	lokalna	Droga powiatowa nr 36133 Sterdyń - Dybów	10-14
86.					
87.		KDL 09	lokalna	Droga powiatowa nr 36126 Ceranów - Nowa Wieś - Stary Ratyniec	12
		KDW 35	wewnętrzna	-	8
88.	Stelagi	KDL 07	lokalna	Droga powiatowa nr 36133 Sterdyń - Dybów	14
89.					
90.		KDD 75	dojazdowa	Droga gminna nr 3647008	10
		KDD 81	dojazdowa	-	10
91.	Sterdyń Osada	KDG 01	główna	Droga krajowa nr 63 Łomża - Sokołów Podlaski - ul. Wojska Polskiego i Krysiaka	12-16
92.					
93.					
94.		KDL 07	lokalna	Droga powiatowa nr 36133 Sterdyń - Dybów - ul. Kościuszki i część ul. Kościelnej	15-17
95.					
96.		KDL 26	lokalna	Sterdyń Osada - ul. Szeroka	12
97.		KDL 30	lokalna	-	10
98.		KDD 19	dojazdowa	Droga gminna nr 3647010 - ul. Lipowa	14
99.		KDD 24	dojazdowa	ul. Ogrodowa	6
100.		KDD 25	dojazdowa	ul. Sportowa	8
101.		KDD 27	dojazdowa	ul. Targowa	6
102.		KDD 28	dojazdowa	ul. Strażacka	6
103.		KDD 76	dojazdowa	-	12
104.		KDD 77	dojazdowa	ul. Graniczna	7-8
105.		KDD 78	dojazdowa	-	10
106.		KDD 79	dojazdowa	-	10
		KDW 69	wewnętrzna	ul. Przechodnia	6-8
		KDW 75	wewnętrzna	-	10
		KPJ 01	ciąg pieszo-jezdny		4

107.	Sterdyń Poduchowna	KDG 01	główna	Droga krajowa nr 63 Łomża – Sokółów Podlaski– ul. Wojska Polskiego	16-24
108.		KDZ 03	zbiorcza	Droga powiatowa nr 36130 Sterdyń – Teofilówka – ul. Seroczyńska	16-18
109.					
110.		KDL 04	lokalna	Droga powiatowa nr 36128 Sterdyń - Kiełpiniec – Białobrzegi – Kamieńczyk – ul. Kościelna	10-20
111.					
112.					
113.		KDD 19	dojazdowa	Droga gminna nr 3647010 – ul. Tartaczna	12-15
114.		KDD 71	dojazdowa	projektowana	10
115.		KDD 72	dojazdowa	projektowana	12
		KDW 70	wewnętrzna	ul. Spółdzielcza	10
	KDW 73	wewnętrzna	projektowana	6	
	KDW 74	wewnętrzna	-	10	
116.	Szwejk	KDL 06	lokalna	Droga powiatowa nr 36131 Paulinów – Szwejk - Paderewek	14
117.		KDD 20	dojazdowa	Droga gminna nr 3647011	10
118.					
	KDW 50	wewnętrzna	-	8	
119.	Zaleś	KDD 15	dojazdowa	Droga gminna nr 3647006	10

4. Linie zabudowy dla nowych budynków:

- 1) w terenach przeznaczonych pod zabudowę – wg rysunku planu, a w przypadku braku oznaczenia linię zabudowy należy przyjąć według przepisów odrębnych (w szczególności ustawy o drogach publicznych, o czym mowa w pkt 2) z uwzględnieniem definicji linii zabudowy, o której mowa w § 2 pkt 12.
- 2) w przypadku braku oznaczenia linii na rysunku planu, należy stosować odległości zawarte w poniższej tabeli:

Rodzaj drogi	Odległość linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni [m]	
	Teren zabudowy	Poza terenem zabudowy
krajowa	10	25
powiatowa	8	20
gminna	6	15

§ 22. 1. Ustala się minimalne wartości wskaźników miejsc parkingowych (w tym w garażach) dla nowej zabudowy o funkcjach:

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne i mieszkania (których lokalizację dopuszcza uchwała na terenach usług, produkcji) – 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
 - 2) budynki mieszkalne jednorodzinne – 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny,
 - 3) hotele, pensjonaty – 6 miejsc parkingowych / 10 łóżek,
 - 4) motele – 1,2 miejsca parkingowego / 1 pokój,
 - 5) sklepy - 2 miejsca parkingowe / 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - 6) targowiska - 2 miejsca parkingowe / 100 m² powierzchni targowiska,
 - 7) restauracje, kawiarnie, bary – 20 miejsc parkingowych / 100 miejsc konsumpcji,
 - 8) biura, urzędy, poczty, banki – 2 miejsca parkingowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - 9) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie - 2 miejsca parkingowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - 10) kościoły, kaplice – 1,2 miejsca parkingowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - 11) domy parafialne, domy kultury – 0,8 miejsca parkingowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - 12) szkoły – 1,5 miejsca parkingowego / 1 pomieszczenie do nauczania,
 - 13) przedszkola, świetlice – 3 miejsca parkingowe / 1 oddział,
 - 14) hale sportowe, stadiony, boiska – 16 miejsc parkingowych / 100 miejsc siedzących,
 - 15) place składowe, hurtownie, magazyny – 4,5 miejsc parkingowych / 1000 m² powierzchni składowej,
 - 16) zakłady przemysłowe, rzemiosło – 2 miejsca parkingowe / 10 zatrudnionych,
 - 17) rzemiosło usługowe – 2 miejsca parkingowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.
 3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i letniskowej, obowiązuje zakaz lokalizacji stałych miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych (powyżej 7,5 t) i autobusów. Ilość miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych należy określić w sposób indywidualny z powyższym zastrzeżeniem.
 4. Dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych na działkach między linią rozgraniczającą drogi a wyznaczoną na rysunkach planu linią zabudowy, pod warunkiem zachowania właściwych odległości od istniejących i projektowanych obiektów, wynikających z przepisów odrębnych.
 5. Jeżeli ze względu na rozmiary działki przeznaczonej pod zabudowę usługową nie jest możliwe urządzenie miejsc parkingowych na jej terenie, dopuszcza się korzystanie z urządzonych miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic.

6. Dopuszcza się wyznaczenie i urządzenie ścieżek rowerowych w pasach drogowych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych według przepisów odrębnych. Ponadto dopuszcza się wyznaczenie i urządzenie ścieżek rowerowych wzdłuż linii rozgraniczających pasów drogowych na innych terenach, za zgodą właścicieli działek – w paśmie terenu o szerokości do 4,0 m.

ROZDZIAŁ 9 USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 23. 1. Ustala się rozwój systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę w oparciu o zasoby wód podziemnych, ujmowane na obszarze gminy za pośrednictwem studni głębinowych obejmujących zwartą zabudowę wszystkich miejscowości objętych planem.

2. Adaptuje się istniejące tereny zaopatrzenia w wodę z ujęciami wód głębinowych w miejscowościach Lebedzie i Łazów - stacje wodociągowe zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem W.

1) przeznaczenie terenu – urządzenia zaopatrzenia w wodę (ujęcie wód głębinowych),

2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obiekty budowlane o indywidualnych parametrach wynikających z wymagań technologicznych,

b) obowiązkowe ogrodzenie zabezpieczające strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wód głębinowych o promieniu co najmniej 10 m wokół studni,

c) zagospodarowanie terenu w granicach ogrodzenia zielenią.

3. Adaptuje się istniejące wodociągi grupowe, z możliwością ich rozbudowy i modernizacji.

4. Sieć wodociągowa może być realizowana w pasach drogowych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych, dotyczących usytuowania infrastruktury liniowej w liniach rozgraniczających drogi, a w uzasadnionych przypadkach wzdłuż pasów drogowych na terenach o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem ustalenia, o którym mowa w § 5 ust. 7.

5. Dla wsi Paderewek i Szwejki źródłem zaopatrzenia w wodę będzie ujęcie wody we wsi Łazów gm. Sterdyń.

6. Adaptuje się istniejące na terenie gminy ujęcia wody przy zakładach i instytucjach, z możliwością ich modernizacji i rozbudowy urządzeń dla zwiększenia zasięgu zaopatrzenia w wodę.

7. Dla zapewnienia pełnej ochrony terenów źródłowych ujęć służących do zbiorowego zaopatrzenia w wodę, ustala się wyznaczenie stref ochronnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Jako uzupełnienie zbiorowego zaopatrzenia w wodę, plan ustala funkcjonowanie na terenie gminy, przejściowo lub docelowo, ujęć indywidualnych i lokalnych, wszędzie tam gdzie brak będzie przesłanek ekonomicznych dla budowy sieci wodociągowej. W szczególności dotyczy to pojedynczych zagród i obiektów położonych poza zwartą zabudową.

§ 24. 1. Ustala się wyposażenie terenów budowlanych wyznaczonych niniejszym planem w sieć kanalizacji sanitarnej.

2. W związku z ust. 1 ustala się:

1) adaptację istniejącej sieci kanalizacyjnej z przepompowniami na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem K,

2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem K:

a) obiekty budowlane o indywidualnych parametrach wynikających z wymagań technologicznych,

b) obowiązkowe ogrodzenie terenu z urządzeniami i obiektami kubaturowymi kanalizacji,

c) zagospodarowanie zielenią terenu nie zajętego przez zabudowę i utwardzenie terenu.

3) rozbudowę sieci kanalizacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

3. Sieć kanalizacji sanitarnej może być realizowana w pasach drogowych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych, dotyczących usytuowania infrastruktury liniowej w liniach rozgraniczających drogi, a w uzasadnionych przypadkach wzdłuż pasów drogowych na terenach o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem ustalenia, o którym mowa w § 5 ust. 7.

4. Plan dopuszcza budowę lokalnych oczyszczalni ścieków przy obiektach użyteczności publicznej w miejscowościach nie objętych kanalizacją zbiorczą.

5. W zabudowie rozproszonej dopuszcza się gromadzenie ścieków na terenach nieruchomości i ich wywóz do oczyszczalni lub utylizację na miejscu, poprzez budowę i eksploatację przydomowych i przyobektowych biologicznych oczyszczalni ścieków, z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub przez drenaż rozsączający do ziemi na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

6. Na terenach przewidzianych do skanalizowania, do czasu budowy kanalizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników z wywożeniem ich do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków.

7. Odbiornikami ścieków po ich oczyszczeniu będą ciekłe odprowadzające wody do rzeki Bug. Technologia mechaniczno-biologicznego oczyszczania ścieków i sprawność urządzeń winny zapewniać redukcję zanieczyszczeń w stopniu dostosowanym do wymagań odbiorników.

§ 25. 1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania wód opadowych:

1) wody opadowe z utwardzonych, szczelnych powierzchni terenów przemysłowych, usługowych, dróg, ulic i parkingów, o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi, powinny być ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej i wprowadzone do wód lub do ziemi, w taki sposób, aby spełniały wymogi ochrony środowiska, określone w przepisach odrębnych,

- 2) z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia, mogą być odprowadzane powierzchniowo bezpośrednio do gruntu na własny, nieutwardzony teren, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie.
2. Sieć kanalizacji deszczowej może być realizowana w pasach drogowych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych, dotyczących usytuowania infrastruktury liniowej w liniach rozgraniczających drogi, a w uzasadnionych przypadkach wzdłuż pasów drogowych na terenach o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem ustalenia, o którym mowa w § 5 ust. 7.

§ 26. 1. Plan ustala docelowo selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych w odpowiednio oznaczonych pojemnikach, według przepisów odrębnych.

2. Do czasu zorganizowania selektywnej zbiórki odpadów dopuszcza się ich gromadzenie w typowych kontenerach w miejscach dostępnych dla mieszkańców gminy.

3. Lokalizacja kontenerów na odpady stałe powinna spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych,

4. Odpady będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych lub przeznaczone do odzysku.

5. Zaleca się, aby odpady organiczne poddawać kompostowaniu na terenie działki, a kompost wykorzystywać w uprawach.

§ 27.1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło i w ciepłą wodę użytkową z ciepłowni lokalnych, zakładowych i indywidualnych, opalanych węglem, olejem opałowym, gazem lub innym paliwem, albo energią uzyskiwaną z innych źródeł, według przepisów odrębnych.

2. W rozwiązaniach technicznych nowo projektowanych obiektów należy preferować wykorzystywanie paliw czystych ekologicznie lub energii odnawialnej.

§ 28. 1. Ustala się docelowo zaopatrzenie terenu gminy w gaz ziemny przewodowy, gazociągami średniego i niskiego ciśnienia, ze stacji redukcyjnych znajdujących się poza granicami gminy Sterdyni.

2. Sieć gazowa może być realizowana w pasach drogowych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych, dotyczących usytuowania infrastruktury liniowej w liniach rozgraniczających drogi, a w uzasadnionych przypadkach wzdłuż pasów drogowych na terenach o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem ustalenia, o którym mowa w § 5 ust. 7.

3. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, są określone w przepisach odrębnych.

§ 29. 1. Dopuszcza się wyposażenie wszystkich terenów budowlanych wyznaczonych niniejszym planem w przewodową sieć telekomunikacyjną i teleinformatyczną.

2. Ustala się tereny urządzeń telekomunikacyjnych oraz zasady i trasy przebiegu linii telekomunikacyjnych, w tym:
- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia łączności przewodowej,
 - 2) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń, o których mowa w pkt 1, w tym w strefach konserwatorskich „A” i „B” wyłącznie w systemie kablowym lub bezprzewodowym z uwzględnieniem nadzoru konserwatorskiego i kompetencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wynikających z przepisów odrębnych,
 - 3) adaptuje się tereny urządzeń telefonii komórkowej,
 - 4) trasy przebiegu linii światłowodowych, w liniach rozgraniczających dróg bez oznaczania ich na rysunku planu,
 - 5) przebieg linii kablowych i napowietrznych w liniach rozgraniczających dróg bez oznaczania ich na rysunku planu.
3. Linie, o których mowa w ust. 2 pkt 4 i 5, należy prowadzić w granicach pasów drogowych i ulicznych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących usytuowania infrastruktury liniowej w liniach rozgraniczających dróg.
4. Rozbudowę sieci należy realizować w oparciu o istniejący system telekomunikacyjny.
5. Dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 2 zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem, że lokalizacja nie stwarza uciążliwości dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu oraz spełnia wymagania przepisów odrębnych.

§ 30. 1. Dla terenów objętych planem ustala się zasadę pełnego zaopatrzenia wszystkich obiektów wymagających zasilania, w energię elektryczną o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych, realizowaną poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV.

2. Ustala się trasy przebiegu linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV i lokalizację terenów urządzeń elektroenergetycznych według rysunku planu - z zastrzeżeniem § 5 ust. 7 niniejszej uchwały.
3. Adaptuje się lokalizację istniejących stacji transformatorowych 15/0,4kV z możliwością ich likwidacji, przebudowy, wymiany lub zmiany lokalizacji, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się lokalizację projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV wraz z liniami zasilającymi średniego napięcia SN 15 kV, zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) linie napowietrzne na terenach rolnych prowadzić w sposób uwzględniający istniejące granice działek oraz linie rozgraniczające tereny,
- 2) linie kablowe prowadzić w pasach drogowych,
- 3) ustalenie lokalizacji stacji transformatorowych powinno wynikać z projektu zagospodarowania terenu inwestycji lub w pasie terenu przyległym do drogi,
- 4) zachować odległości linii elektroenergetycznych od istniejącego drzewostanu:
- a) dla linii napowietrznych 15 kV – 5 m,
 - b) dla linii kablowych nie mniej niż 1,5 m,
 - c) dla linii napowietrznych niskiego napięcia – 2 m.
5. Dopuszcza się zmianę lokalizacji projektowanych linii SN 15 kV oraz stacji transformatorowych, a także ich ilości, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i zachowane będą obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne.
6. Ustala się granice strefy ograniczonego użytkowania terenu od linii SN 15kV – 7 m od osi linii z przewodów nie izolowanych i 5 m od osi linii z przewodów izolowanych.
7. W pobliżu budynku zawierającego materiały łatwo palne lub wybuchowe - trasa linii powinna przechodzić w odległości najmniej 1,5 krotnej wysokości najwyższego słupa spośród najbliższych w stosunku do obiektu chronionego.
8. Ustala się następujące zasady adaptacji i rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych w granicach stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B” wyłącznie w systemie kablowym z uwzględnieniem nadzoru konserwatorskiego i kompetencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wynikających z przepisów odrębnych:
- 1) nakaz budowy kablowych sieci zasilających SN 15 kV i NN 0,4 kV
 - 2) nakaz budowy wewnętrznych stacji trafo 15/0,4 kV,
 - 3) nakaz budowy kablowych sieci oświetlenia ulicznego,
 - 4) przebudowa istniejących sieci napowietrznych NN 0,4 kV na kablowe.
9. Sieć elektroenergetyczna napowietrzna i podziemna może być realizowana w pasach drogowych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących usytuowania infrastruktury liniowej w liniach rozgraniczających, a w uzasadnionych przypadkach wzdłuż pasów drogowych na terenach o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem ustalenia, o którym mowa w § 5 ust.7.
10. Przy sytuowaniu stacji transformatorowych na działkach położonych przy pasach drogowych, na których według rysunku planu oznaczono symbolem graficznym lokalizację stacji transformatorowej - należy zapewnić niezbędny teren o maksymalnych wymiarach 5 m x 5 m wraz z niezbędnym dojazdem do drogi publicznej lub wewnętrznej, a także zachować odległość od innych obiektów - zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W przypadku kolizji projektowanych inwestycji z urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować według warunków przebudowy określonych przez właściciela sieci elektroenergetycznych.
12. Dopuszcza się lokalizację dodatkowych linii SN, NN i stacji trafo 15/0,4 kV nieokreślonych na rysunkach planu, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i zachowane będą obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne i ustalenia, o których mowa w § 5 ust. 7.
13. Dopuszcza się budowę małych lokalnych alternatywnych i ekologicznych mini źródeł energii elektrycznej wykorzystujących do jej produkcji zasoby energii odnawialnej (wodnej, słonecznej, wiatrowej i biogazu) z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
14. Ustala się nakaz budowy kablowych sieci zasilających SN 15 kV i NN 0,4 kV na terenach zabudowy lotniskowej oznaczonej na rysunku planu symbolem ML.

ROZDZIAŁ 10

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

§ 31. 1. Na terenie objętym planem występują w szczególności następujące obszary i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) Nadbużański Park Krajobrazowy,
 - 2) otulina Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego,
 - 3) Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu,
 - 4) obszar chroniony Natura 2000 „Dolina Dolnego Bugu”,
 - 5) obszar chroniony Natura 2000 „Ostoja Nadbużańska”,
 - 6) użytki ekologiczne,
 - 7) pomniki przyrody.
2. Sposoby zagospodarowania i ochrony terenów i obiektów wymienionych w pkt. 1-7 są zawarte w przepisach odrębnych o których mowa w § 6 ust. 3-9.
3. Na obszarze Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, w szczególności należy przestrzegać następujących postanowień dotyczących ochrony środowiska, zawartych w planie ochrony Parku (Dz.Urz. Woj. Maz. z 2006 r. Nr 172, poz. 6757 z późn. zm.):
- 1) zabrania się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybactwiej,

- 2) zabrania się prowadzenia prac regulacyjnych Bugu za wyjątkiem czynności mających na celu ochronę przeciwpowodziową, utrzymanie szlaku żeglugowego oraz przeciwdziałanie nadzwyczajnym zagrożeniom środowiska,
 - 3) nie dopuszcza się nawożenia własnych gruntów rolnych gnojowicą w odległości 20 m od strefy ochronnej źródeł i ujęć wody, brzegów zbiorników wodnych oraz cieków, a w odległości do 100 m zaleca się ograniczenie wszelkiego nawożenia,
 - 4) na terenach wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny produkcji rolnej, dopuszcza się wyłącznie zabudowę związaną z gospodarką rolną, o ile lokalizacja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi,
 - 5) dopuszcza się budowę nowych obiektów budowlanych służących gospodarce rolnej w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych w obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej.
4. Na obszarze Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, w szczególności należy przestrzegać następujących postanowień zawartych w planie ochrony Parku, dotyczących warunków architektoniczno - urbanistycznych budowy, rozbudowy lub wymiany budynków (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2006 r. Nr 172, poz. 6757 z późn. zm.):
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, podnoszenia standardu użytkowego i technicznego oraz wymiany,
 - 2) zachowanie historycznej zabudowy poprzez jej adaptację na cele zgodne z funkcjami Parku (agroturystyczne, rekreacji indywidualnej, muzealne),
 - 3) rewitalizacja historycznej zabudowy drewnianej zgodnie z zalecanym stylem budownictwa regionalnego,
 - 4) stopniowa eliminacja substandardowych i dysharmonijnych elementów zagospodarowania,
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - a) minimalnej 10 m od linii rozgraniczającej lasy,
 - b) maksymalnej do 100 m od osi drogi publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 6) przy wykonywaniu robót budowlanych stosuje się formy brył charakterystyczne dla architektury w określonych rejonach Parku, za wyjątkiem obiektów małej architektury, w tym:
 - a) preferowana wysokość budynków – dwie kondygnacje naziemne, w tym użytkowe poddasze, posadowione na fundamentach do wysokości 0,8 m,
 - b) dachy minimum dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub mansardowe,
 - c) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych wolnostojących, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. b,
 - d) ogrodzenia ażurowe z wykluczeniem prefabrykatów betonowych,
 - 7) przy wykonywaniu robót budowlanych dotyczących budynków rekreacji indywidualnej ustala się:
 - a) preferowanie budynków o drewnianej konstrukcji,
 - b) nie dopuszcza się realizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących,
 - c) realizację ogrodzeń o przesłach uniesionych co najmniej 15 cm nad powierzchnię terenu.
 - 8) Nie dopuszcza się na terenie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego lokalizacji wiatraków i farm wiatrowych.
5. Ochronie - na podstawie przepisów odrębnych - podlegają także inne tereny i obiekty budowlane, takie jak m.in. tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny i urządzenia melioracyjne.

ROZDZIAŁ 11

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

- § 32. 1. Na obszarach objętych planem ustala się tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu w skali 1:5000 (zał. nr 21-45). Innych ustaleń, o których mowa w artykule 15 ustawy i w tym paragrafie, nie określa się.
2. Na terenach określonych w ust. 1, pełniących funkcję korytarzy ekologicznych, z wyjątkiem terenów określonych w ust. 3, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- 1) zakaz likwidacji wydm, bagien, torfowisk i zbiorników wodnych,
 - 2) zakaz obniżania poziomu wód gruntowych,
 - 3) zakaz zabudowy z wyjątkiem elementów sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, dróg, urządzeń melioracyjnych, obiektów służących zabezpieczeniu przeciwpowodziowemu,
 - 4) na gruntach leśnych oraz przeznaczonych w planie do zalesienia, dopuszcza się budowę obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej.
3. W granicach terenów wyłączonych z zabudowy, o których mowa w ust. 1, określa się tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, obejmujące dolinę Bugu pomiędzy korytem rzeki a wałem przeciwpowodziowym, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu,
 - 2) zakaz zabudowy i wznoszenia innych obiektów budowlanych z wyjątkiem służących zabezpieczeniu przeciwpowodziowemu,
 - 3) zakaz zalesiania,
 - 4) zakaz wylewania, wysypywania i składowania odpadów przemysłowych, komunalnych i rolniczych (w tym gnojowicy) oraz produktów toksycznych,
 - 5) utrzymanie koryta rzeki w stanie naturalnym.

4. W granicach terenów wyłączonych z zabudowy, określonych w ust. 1, wyznacza się grunty przeznaczone do zalesienia, dla których, oprócz ustaleń określonych w ust. 2 pkt. 1-4 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) zalesienie gruntów wyznaczonych w planie zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem wydym, bagien, torfowisk i zbiorników wodnych,
 - 2) dopuszcza się zalesianie gruntów wyznaczonych w planie w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych oznaczonych symbolem W, na zasadach określonych w § 15 ust. 2 pkt. 1.
5. W granicach terenów wyłączonych z zabudowy oznaczonych na rysunkach planu w skali 1:5000 (zał. nr 21-45), wyłącza się z zakazu zabudowy wszystkie drogi publiczne i wewnętrzne w istniejących liniach rozgraniczających oznaczonych na mapach, na których wykonane zostały rysunki planu oraz istniejącą (w dniu uchwalenia planu) zabudowę zagrodową i inną zabudowę zrealizowaną zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

ROZDZIAŁ 12

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

- § 33. 1. Tereny, dla których przeznaczenie jest zmienione ustaleniami planu, mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
2. Do czasu realizacji sieci wodociągowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się korzystanie ze studni indywidualnych na własnych działkach.
 3. Do czasu zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na własnych działkach i ich okresowy wywóz do oczyszczalni ścieków.
 4. Dopuszcza się wywóz odpadów do obiektów ich utylizacji poza granicami gminy.

ROZDZIAŁ 13

USTALENIA Z ZAKRESU OBRONY CYWILNEJ I OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ

- § 34. 1. Ustala się następujące przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej regulowane przez przepisy odrębne:
- 1) w rejonach budownictwa jednorodzinnego należy przewidzieć ukrycia typu II wykonywane przez mieszkańców we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa,
 - 2) w budynkach przemysłowych, usługowych, użyteczności publicznej, mieszkaniowo - usługowych należy przewidzieć ukrycia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 3) istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i zanieczyszczeniem,
 - 4) odległość publicznych studni od budynków mieszkalnych, lub zgrupowań ludności nie może przekraczać 800 m,
 - 5) oświetlenie zewnętrzne ulic i zakładów pracy należy przystosować do zaciemniania i wygaszania,
 - 6) przewiduje się system alarmowania i zawiadamiania mieszkańców w wypadku zagrożenia przez syreny alarmowe o promieniu słyszalności do 300 m,
 - 7) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg winien spełniać następujące warunki:
 - a) zachowanie odpowiedniej szerokości dróg, uniemożliwiających ewentualne zagruzowanie,
 - b) połączenia z traktami przelotowymi - zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
 - 8) w trakcie przebudowy lub remontów obiektów, należy zachować istniejące budowle i urządzenia obronne.
2. Przedsięwzięcia przewidziane w ust. 1 pkt 2, 7, 8 podlegają stosownym uzgodnieniom lub opiniom organom wojewódzkiego zarządzania kryzysowego.

- § 35. Ustala się następujące przedsięwzięcia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
- 1) zachowuje się istniejące na obszarze objętym planem obiekty straży pożarnej, o ile w rozdziale 14 w odniesieniu do poszczególnych wsi nie postawiono inaczej,
 - 2) przy realizacji sieci wodociągowej należy przewidzieć na terenach zabudowanych odpowiednią ilość hydrantów dla celów przeciwpożarowych, sytuowanych w odległości co około 100 m, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) przy projektowaniu obiektów przemysłowych i usługowych należy przewidzieć drogi pożarowe umożliwiające dostęp do obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) w budynkach projektowanych należy stosować niepalne pokrycia dachów, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
 - 5) należy wymieniać palne pokrycia dachów na niepalne na istniejących budynkach, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

ROZDZIAŁ 14

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA ORAZ ZASAD ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 36. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy w granicach jednostek planistycznych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym z kolejnymi numerami w poszczególnych wsiach. Podane niżej zasady dotyczą wszystkich jednostek planistycznych o tym samym symbolu literowym niezależnie od numeracji, z zastrzeżeniem, że dla niektórych terenów ze względu na ich specyfikę, ustalono dodatkowe lub bardziej szczegółowe warunki zabudowy i zasady zagospodarowania.

§ 37. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW.

2. Funkcja zabudowy i przeznaczenie terenu:

- 1) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy usług nieuciążliwych.

3. Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) linia zabudowy według ustaleń na rysunku planu i ustaleń zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
- 2) na zapleczu budynków mieszkalnych dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży,
- 3) adaptuje się istniejące budynki, z możliwością stosowania przepisów, o których mowa w § 5 ust. 2,
- 4) wysokość zabudowy wielorodzinnej – trzy kondygnacje nadziemne, maksymalnie 15,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- 5) w parterach budynków wielorodzinnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych,
- 6) dach dwuspadowy lub przestrzennie kształtowany o nachyleniu połaci do 40°,
- 7) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych kalenica dachu może być stosowana w nawiązaniu do projektowanego układu urbanistycznego zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej lub według zasady powtarzania układu kalenic dachów na budynkach znajdujących się na działkach sąsiednich, dopuszczalne jest stosowanie dachów płaskich.
- 8) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki budowlanej do 40% powierzchni działki,
- 9) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,

4. Obsługa komunikacyjna, parkingi:

- 1) preferuje się bezpośredni dostęp do terenu z dróg publicznych lub wewnętrznych, bądź też według ustaleń zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
- 2) parkingi w ilości określonej dla funkcji obiektu należy przyjąć według ustaleń zawartych w rozdziale 8 i zabezpieczyć w granicach działki inwestycyjnej,
- 3) jeżeli z funkcji obiektu wynikają uzasadnione inne potrzeby zabezpieczenia miejsc parkingowych poza terenem działki inwestycyjnej np. w pasie drogowym, ich realizacja jest możliwa tylko w przypadku zachowania warunków wynikających z przepisów odrębnych i po uzyskaniu zgody zarządcy drogi,
- 4) uwzględnić miejsca parkingowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

5. Scalanie i podział nieruchomości:

- 1) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości dla uzyskania nowej działki budowlanej należy przyjąć na podstawie zasad określonych w rozdziale 7 niniejszej uchwały.

6. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zachować warunki określone w ustaleniach planu – rozdział 4 i rozdział 10, oraz stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych.

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) odnosi się przede wszystkim do terenów określonych na rysunku planu oraz terenów i obiektów wymienionych w ustaleniach planu – obowiązują zasady i ustalenia zawarte w rozdziale 5 niniejszej uchwały,
- 2) realizacja inwestycji, bądź też rozbiórka obiektów istniejących, w strefach ochrony konserwatorskiej, występujących na terenach, o których mowa w § 37 ust. 1 – według odpowiednich ustaleń dla tych stref, zawartych w rozdziale 5 niniejszej uchwały.

8. Zasady obsługi sieci inżynierskiej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – według ustaleń planu w rozdziale 3 i 9.

9. Procentowa stawka wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o przeznaczeniu MW - 5 %.

§ 38. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) dopuszcza się zabudowę usług nieuciążliwych, funkcja usługowa może być wbudowana w budynek mieszkalny lub realizowana jako budynek wydzielony,

3. Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) linia zabudowy według ustaleń na rysunku planu i ustaleń zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
- 2) na zapleczu budynków mieszkalnych dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży,
- 3) adaptuje się istniejące budynki, z możliwością stosowania przepisów, o których mowa w § 5 ust. 2,
- 4) wysokość zabudowy jednorodzinnej – do dwóch kondygnacji nadziemnych z użytkowym poddaszem, maksymalnie 11,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- 5) w przypadku budynków, nie położonych na terenach, o których mowa w paragrafach 7-17 o wysokości do 5,0 m (do gzymsu lub okapu), może być zastosowany dach płaski,

- 6) na budynkach towarzyszących zabudowie jednorodzinnej sytuowanych przy granicy działki, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 30°,
 - 7) w innych przypadku, niż opisany w pkt 5 układ kalenicy dachu powinien powtarzać układ kalenic na budynkach znajdujących się na działce objętej inwestycją lub na działkach sąsiednich, dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° albo dachy przestrzennie kształtowane (na terenach nowo projektowanych zespołów zabudowy jednorodzinnej),
 - 8) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki budowlanej do 30% powierzchni działki,
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.
4. Obsługa komunikacyjna, parkingi:
- 1) preferuje się bezpośredni dostęp do terenu z dróg publicznych lub wewnętrznych, bądź też według ustaleń zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
 - 2) parkingi w ilości określonej dla funkcji obiektu należy przyjąć według ustaleń § 22 zawartych w rozdziale 8 i zabezpieczyć w granicach działki inwestycyjnej,
 - 3) jeżeli z funkcji obiektu wynikają uzasadnione inne potrzeby zabezpieczenia miejsc parkingowych poza terenem działki inwestycyjnej np. w pasie drogowym, ich realizacja jest możliwa tylko w przypadku uzyskania zgody zarządcy drogi,
 - 4) w przypadku usług należy uwzględnić miejsca parkingowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.
5. Scalanie i podział nieruchomości:
- 1) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości dla uzyskania nowej działki budowlanej należy przyjąć na podstawie zasad określonych w rozdziale 7 niniejszej uchwały,
6. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zachować warunki określone w ustaleniach rozdziału 4 oraz stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) odnosi się do terenów określonych na rysunku planu oraz terenów i obiektów wymienionych w ustaleniach planu – obowiązują zasady i ustalenia zawarte w rozdziale 5 niniejszej uchwały.
 - 2) realizacja inwestycji, bądź też rozbiórka obiektów istniejących, w strefach ochrony konserwatorskiej, występujących na terenach, o których mowa w § 38 ust. 1 – według odpowiednich ustaleń dla tych stref, zawartych w rozdziale 5 niniejszej uchwały.
8. Zasady obsługi sieci inżynierskiej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – według ustaleń planu w rozdziale 3 i 9.
9. Procentowa stawka wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o przeznaczeniu MN - 5%.
10. Ustalenia dodatkowe dla terenu MN 08 we wsi Lebiedzie oraz MN 57 w miejscowości Sterdyń:
- 1) na terenie MN 08 we wsi Lebiedzie zakaz lokalizacji budynków przy granicach działek i tworzenia zwartej pierzei zabudowy od strony rzeki Buczynki.
 - 2) na terenie MN 57 w miejscowości Sterdyń Osada zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych i wolnostojących garaży w odległości mniejszej niż 40 m od linii rozgraniczającej terenu od strony rzeki Buczynki.

§. 39. 1. Ustala się tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**.

2. Funkcja zabudowy i przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa letniskowa – istniejąca zabudowa do trwałej adaptacji i uzupełnienia,
- 2) ustala się zakaz budowy obiektów nie związanych z wypoczynkiem i rekreacją.

3. Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) linia zabudowy według ustaleń na rysunku planu i ustaleń § 21 zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
- 2) adaptuje się istniejące budynki, z możliwością stosowania przepisów, o których mowa w § 5 ust. 2,
- 2) budynki gospodarcze i garaże mogą być wbudowane w budynek mieszkalny lub jako wolnostojące na zapleczu budynku mieszkalnego,
- 3) wysokość zabudowy letniskowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, maksymalnie 11,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- 4) dach dwuspadowy, czterospadowy o nachyleniu połaci do 45° lub dach przestrzennie kształtowany, dachy płaskie mogą być stosowane na budynkach do wysokości do 5,0 m – do gzymsu lub okapu,
- 6) układ kalenicy dachu powinien powtarzać zasady układu kalenic, względem dróg publicznych i granic działek, na budynkach zabudowy mieszkalnej w miejscowości, w której znajduje się wyznaczony teren zabudowy letniskowej,
- 7) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki letniskowej do 30% powierzchni działki,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej.

4. Obsługa komunikacyjna, parkingi:

- 1) preferuje się bezpośredni dostęp do terenu z dróg publicznych lub wewnętrznych, bądź też według ustaleń rozdziału 8 niniejszej uchwały,
- 2) dopuszcza się drogi dojazdowe w kompleksach działek letniskowych jako ciągi pieszojezdne o szerokości minimum od 6,0 (wraz z zawrotkami 10 x 15 m) w liniach rozgraniczających.

5. Scalanie i podział nieruchomości:

- 1)szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości dla uzyskania nowej działki budowlanej należy przyjąć na podstawie zasad określonych w rozdziale 7 niniejszej uchwały,
6. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1)zachować warunki określone w ustaleniach planu rozdziału 4 oraz stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1)odnosi się do terenów określonych na rysunku planu oraz terenów i obiektów wymienionych w ustaleniach planu – obowiązują zasady i ustalenia zawarte w rozdziale 5 niniejszej uchwały,
- 2) realizacja inwestycji, bądź też rozbiórka obiektów istniejących, w strefach ochrony konserwatorskiej, występujących na terenach, o których mowa w § 39 ust. 1 – według odpowiednich ustaleń dla tych stref, zawartych w rozdziale 5 niniejszej uchwały.
8. Zasady obsługi sieci inżynierskiej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – według ustaleń planu w rozdziale 3 i 9.
9. Procentowa stawka wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o przeznaczeniu ML – 7%.
- § 40. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U.
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) funkcja usługowa, w tym drobny przemysł i rzemiosło nieuciążliwe - ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki,
- 2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela usług.
3. Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) linia zabudowy według ustaleń na rysunku planu i ustaleń zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
- 2) adaptuje się istniejące budynki, z możliwością stosowania przepisów, o których mowa w § 5 ust. 2,
- 3) na zapleczu budynków mieszkalnych dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży,
- 4) wysokość zabudowy – budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych z użytkowym poddaszem – dopuszcza się wykorzystanie poddasza na biura lub mieszkania,
- 5) mogą być stosowane dachy płaskie, dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° oraz dachy przestrzennie kształtowane, w przypadku budynków sytuowanych przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 10 do 30°,
- 6) główna kalenica dachu do wysokości 12 m, układ kalenicy dachu powinien powtarzać układ kalenic na budynkach znajdujących się na działce objętej inwestycją lub na działkach sąsiednich,
- 7) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki inwestycyjnej do 40% powierzchni działki,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.
4. Obsługa komunikacyjna, parkingi:
- 1) preferuje się bezpośredni dostęp do terenu z dróg publicznych lub wewnętrznych, bądź też według ustaleń zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
- 2) parkingi w ilości określonej dla funkcji obiektu należy przyjąć według ustaleń zawartych w rozdziale 8 i zabezpieczyć w granicach działki inwestycyjnej,
- 3) jeżeli z funkcji obiektu wynikają uzasadnione inne potrzeby zabezpieczenia miejsc parkingowych poza terenem działki inwestycyjnej np. w pasie drogowym, ich realizacja jest możliwa tylko w przypadku uzyskania zgody zarządcy drogi,
- 4) należy uwzględnić miejsca parkingowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.
5. Scalanie i podział nieruchomości:
- 1) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości dla uzyskania nowej działki budowlanej należy przyjąć na podstawie zasad określonych w rozdziale 7 niniejszej uchwały.
6. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zachować warunki określone w ustaleniach planu – rozdział 4 oraz stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych,
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) odnosi się do terenów określonych na rysunku planu oraz terenów i obiektów wymienionych w ustaleniach planu – obowiązują zasady i ustalenia zawarte w rozdziale 5 niniejszej uchwały,
- 2) realizacja inwestycji, bądź też rozbiórka obiektów istniejących, w strefach ochrony konserwatorskiej, występujących na terenach, o których mowa w § 40 ust. 1 – według odpowiednich ustaleń dla tych stref, zawartych w rozdziale 5 niniejszej uchwały.
8. Zasady obsługi sieci inżynierskiej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – według ustaleń planu w rozdziale 3 i 9.
9. Procentowa stawka wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o przeznaczeniu U - 7%.
10. Dla terenu znaczonego na rysunku planu symbolem U12, dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnictwa zbiorowego.

§ 41. 1. Ustala się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) boiska sportowe i tereny rekreacji dziennej,
- 2) sale sportowe i sportowo – widowiskowe,

- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów zaplecza techniczno – magazynowego i obiektów socjalno – sanitarnych,
4) dopuszcza się drobny handel i małą gastronomię w tym pod parasolami.
3. Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) linia zabudowy według ustaleń na rysunku planu i ustaleń zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
 - 2) adaptuje się istniejące budynki sakralne, z możliwością stosowania przepisów, o których mowa w § 5 ust. 2,
 - 3) wysokość zabudowy – budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - 4) mogą być stosowane dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadkowe o nachyleniu połaci do 40° lub przestrzennie kształtowane, w przypadku budynków sytuowanych przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 10 do 30°,
 - 5) główna kalenica dachu powinna powtarzać układ kalenic na budynkach znajdujących się na działce objętej inwestycją lub na działkach sąsiednich,
 - 5) powierzchnię zabudowy kubaturowej i zabudowy terenu w obrębie działki inwestycyjnej dostosować do wymagań funkcjonalnych, bezpieczeństwa publicznego i innych przepisów odrębnych,
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 5 % powierzchni działki budowlanej.
4. Obsługa komunikacyjna, parkingi:
- 1) bezpośredni dostęp do terenu z dróg publicznych lub wewnętrznych,
 - 2) parkingi w ilości określonej dla funkcji obiektu należy przyjąć według ustaleń zawartych w rozdziale 8 i zabezpieczyć w granicach działki inwestycyjnej,
 - 3) jeżeli z funkcji obiektu wynikają uzasadnione inne potrzeby zabezpieczenia miejsc parkingowych poza terenem działki inwestycyjnej np. w pasie drogowym, ich realizacja jest możliwa tylko w przypadku uzyskania zgody zarządcy drogi,
 - 4) należy uwzględnić miejsca parkingowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.
5. Scalanie i podział nieruchomości:
- 1) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości dla uzyskania nowej działki budowlanej należy przyjąć na podstawie zasad określonych w rozdziale 7 niniejszej uchwały.
6. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zachować warunki określone w ustaleniach planu – rozdział 4 oraz stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych,
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) odnosi się do terenów określonych na rysunku planu oraz terenów i obiektów wymienionych w ustaleniach planu – obowiązują zasady i ustalenia zawarte w rozdziale 5 niniejszej uchwały,
 - 2) realizacja inwestycji, bądź też rozbiórka obiektów istniejących, w strefach ochrony konserwatorskiej, występujących na terenach, o których mowa w § 41 ust.1 – według odpowiednich ustaleń dla tych stref, zawartych w rozdziale 5 niniejszej uchwały.
8. Zasady obsługi sieci inżynierskiej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – według ustaleń planu w rozdziale 3 i 9.
9. Procentowa stawka wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o przeznaczeniu US – 0%.
10. W planie wsi Białobrzegi teren oznaczony na rysunku planu symbolem US 03 może być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o symbolu MN, o której mowa w § 38.

§ 42. 1. Ustala się teren usług ochrony zdrowia oznaczony na rysunku planu symbolem UZ.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren usług zdrowia – przychodnie lekarskie, gabinety lekarskie, itp.,
- 2) dopuszcza się lokalizację mieszkań dla personelu medycznego lub na potrzeby opieki społecznej, według przepisów odrębnych.

3. Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) linia zabudowy według ustaleń zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
- 2) adaptuje się istniejące budynki, z możliwością stosowania przepisów, o których mowa w § 5 ust. 2,
- 3) wysokość zabudowy – budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- 4) mogą być stosowane dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadkowe o nachyleniu połaci do 40° lub przestrzennie kształtowane, w przypadku budynków sytuowanych przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 10 do 30°,
- 5) główna kalenica dachu powinna powtarzać układ kalenic na budynkach znajdujących się na działce objętej inwestycją albo na działkach sąsiednich,
- 6) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej wraz z terenem utwardzonym w obrębie działki inwestycyjnej do 85% powierzchni działki,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej.

4. Obsługa komunikacyjna, parkingi:

- 1) bezpośredni dostęp do terenu z dróg publicznych lub wewnętrznych,
- 2) parkingi w ilości określonej dla funkcji obiektu należy przyjąć według ustaleń zawartych w rozdziale 8 i zabezpieczyć w granicach działki inwestycyjnej,
- 3) jeżeli z funkcji obiektu wynikają uzasadnione inne potrzeby zabezpieczenia miejsc parkingowych poza terenem działki inwestycyjnej np. w pasie drogowym, ich realizacja jest możliwa tylko w przypadku uzyskania zgody zarządcy drogi,

- 4) uwzględnić miejsca parkingowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.
5. Scalanie i podział nieruchomości:
1) nie dotyczy.
6. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) zachować warunki określone w ustaleniach planu – rozdział 4 oraz stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych,
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) nie dotyczy.
8. Zasady obsługi sieci inżynierskiej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – według ustaleń planu w rozdziale 3 i 9.
9. Procentowa stawka wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o przeznaczeniu UZ – 0%.

§ 43. 1. Ustala się tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem UO.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren usług oświaty i nauki - szkoły, przedszkola, sale sportowe, boiska sportowe i tereny rekreacji dziennej oraz obiekty socjalne,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów zaplecza technicznego – magazynowego i obiektów socjalno-sanitarnych.
- 3) dopuszcza się budowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych na tereny oznaczone symbolami MW, MN, U, US, UZ, UK, UKs lub PU według przepisów odrębnych.
3. Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) linia zabudowy według ustaleń zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
- 2) adaptuje się istniejące budynki, z możliwością stosowania przepisów, o których mowa w § 5 ust. 2,
- 3) wysokość zabudowy – budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- 4) mogą być stosowane dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci do 40° lub przestrzennie kształtowane, w przypadku budynków sytuowanych przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 10 do 30°,
- 5) główna kalenica dachu powinna powtarzać układ kalenic na budynkach znajdujących się na działce objętej inwestycją albo na działkach sąsiednich,
- 6) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki inwestycyjnej do 50% powierzchni działki,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej.
- 8) obiekty kubaturowe do 3 kondygnacji nadziemnych; dachy płaskie lub przestrzennie kształtowane spadki do 40°,
4. Obsługa komunikacyjna, parkingi:
- 1) bezpośredni dostęp do terenu z dróg publicznych lub wewnętrznych,
- 2) parkingi w ilości określonej dla funkcji obiektu należy przyjąć według ustaleń zawartych w rozdziale 8 i zabezpieczyć w granicach działki inwestycyjnej,
- 3) jeżeli z funkcji obiektu wynikają uzasadnione inne potrzeby zabezpieczenia miejsc parkingowych poza terenem działki inwestycyjnej np. w pasie drogowym, ich realizacja jest możliwa tylko w przypadku uzyskania zgody zarządcy drogi,
- 4) należy uwzględnić miejsca parkingowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.
5. Scalanie i podział nieruchomości:
1) nie dotyczy.
6. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) zachować warunki określone w ustaleniach planu – rozdział 4 oraz stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych,
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) nie dotyczy.
8. Zasady obsługi sieci inżynierskiej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – według ustaleń planu w rozdziale 3 i 9.
9. Procentowa stawka wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o przeznaczeniu UO – 0%.

§ 44. 1. Ustala się teren zabudowy usług kultury oznaczony na rysunku planu symbolem UK.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) funkcja usługowa, w tym czasowe zamieszkanie zbiorowe, organizacja imprez okolicznościowych, spotkań, szkoleń, konferencji itp., handel, gastronomia, rekreacja i wypoczynek - ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki,
- 2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela usług oraz lokalizację nowych obiektów kubaturowych zgodnie z §8, pkt 2,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń sportowo – rekreacyjnych, a także tymczasowych obiektów służących organizacji imprez masowych,
3. Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) obowiązują ustalenia § 8, ust. 1, 2, 3 i 5,
- 2) linia zabudowy według ustaleń na rysunku planu i ustaleń zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
- 3) adaptuje się istniejące budynki, z możliwością stosowania przepisów, o których mowa w § 5 ust. 2

- 4) wysokość zabudowy – budynki nie wyższe niż zabytkowy pałac w Sterdyni,
 - 5) dachy o formie, spadkach połaci i pokryciu harmonizujących z istniejącymi zabytkowymi rozwiązaniami,
 - 6) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki inwestycyjnej do 15 % powierzchni działki,
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 70 % powierzchni działki budowlanej.
4. Obsługa komunikacyjna, parkingi:
- 1) preferuje się bezpośredni dostęp do terenu z dróg publicznych lub wewnętrznych, bądź też według ustaleń zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
 - 2) parkingi w ilości określonej dla funkcji obiektu należy przyjąć według ustaleń zawartych w rozdziale 8 i zabezpieczyć w granicach działki inwestycyjnej,
 - 3) jeżeli z funkcji obiektu wynikają uzasadnione inne potrzeby zabezpieczenia miejsc parkingowych poza terenem działki inwestycyjnej np. w pasie drogowym, ich realizacja jest możliwa tylko w przypadku uzyskania zgody zarządcy drogi,
 - 4) należy uwzględnić miejsca parkingowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.
5. Scalanie i podział nieruchomości:
- 1) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości dla uzyskania nowej działki budowlanej należy przyjąć na podstawie zasad określonych w rozdziale 7 niniejszej uchwały.
6. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zachować warunki określone w ustaleniach planu – rozdział 4 oraz stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych,
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) realizacja inwestycji, bądź też rozbiórka obiektów istniejących, w strefach ochrony konserwatorskiej, występujących na terenach, o których mowa w § 44 ust. 1 – według odpowiednich ustaleń dla tych stref, zawartych w rozdziale 5 niniejszej uchwały.
8. Zasady obsługi sieci inżynierskiej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – według ustaleń planu w rozdziale 3 i 9.
9. Procentowa stawka wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o przeznaczeniu UK - 0%.

§ 45. 1. Ustala się tereny zabudowy usług sakralnych oznaczonych na rysunku planu symbolem UKs.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) funkcja usługowa w zakresie usług sakralnych,
- 2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla duchownych i pracowników parafii,
- 3) dopuszcza się lokalizację domów parafialnych, domów pielgrzyma oraz innych obiektów związanych z działalnością religijną i kościelną.

3. Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) linia zabudowy według ustaleń na rysunku planu i ustaleń zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
- 2) adaptuje się istniejące budynki sakralne, z możliwością stosowania przepisów, o których mowa w § 5 ust. 2,
- 3) wysokość zabudowy mieszkalnej – budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych z użytkowym poddaszem,
- 4) na zapleczu budynków mieszkalnych dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży,
- 5) dachy mogą być kształtowane w nawiązaniu do historycznych form dachów architektury sakralnej lub jako dachy przestrzennie kształtowane, przy stosowaniu tego rodzaju dachów i dominant architektonicznych należy uwzględnić przepisy odrębne,
- 6) forma dachu powinna podkreślać oś kościoła,
- 7) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki do 30% powierzchni działki,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 30 % powierzchni działki budowlanej.

4. Obsługa komunikacyjna, parkingi:

- 1) bezpośredni dostęp do terenu z dróg publicznych, bądź też według ustaleń zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
- 2) parkingi w ilości określonej dla funkcji obiektu należy przyjąć według ustaleń zawartych w rozdziale 8 i zabezpieczyć w granicach działki inwestycyjnej lub w pasie drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) jeżeli z funkcji obiektu wynikają uzasadnione inne potrzeby zabezpieczenia miejsc parkingowych poza terenem działki inwestycyjnej np. w pasie drogowym, ich realizacja jest możliwa tylko w przypadku uzyskania zgody zarządcy drogi,
- 4) należy uwzględnić miejsca parkingowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

5. Scalanie i podział nieruchomości:

- 1) nie ustala się.

6. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zachować warunki określone w ustaleniach planu – rozdział 4 oraz stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych,

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) odnosi się do terenów określonych na rysunku planu oraz terenów i obiektów wymienionych w ustaleniach planu – obowiązują zasady i ustalenia zawarte w rozdziale 5 niniejszej uchwały,
- 2) realizacja inwestycji, bądź też rozbiórka obiektów istniejących, w strefach ochrony konserwatorskiej, występujących na terenach, o których mowa w § 45 ust. 1 – według odpowiednich ustaleń dla tych stref, zawartych w rozdziale 5 niniejszej uchwały.

8. Zasady obsługi sieci inżynieryjnej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – według ustaleń planu w rozdziale 3 i 9.
9. Procentowa stawka wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o przeznaczeniu UKs - 0%.

§ 46. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem PU, przeznaczone pod zabudowę produkcyjną i usługową.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) funkcja produkcyjna i usługi oraz obiekty o funkcji magazynowej, składów, hurtowni itp. - ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki,
- 2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela usług.

3. Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) linia zabudowy według ustaleń na rysunku planu i ustaleń zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
- 2) adaptuje się istniejące budynki, z możliwością stosowania przepisów, o których mowa w § 5 ust. 2
- 3) budynki o indywidualnych parametrach wynikających z wymagań funkcjonalnych lub technologicznych i maksymalnej wysokości 13 m z dopuszczeniem zastosowania indywidualnych obiektów i urządzeń o większej wysokości o ile jest to niezbędne ze względu na technologię produkcji i przepisy odrębne,
- 4) mogą być stosowane dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci do 40° lub przestrzennie kształtowane, w przypadku budynków sytuowanych przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 10 do 30°,
- 5) główna kalenica dachu powinna powtarzać układ kalenic na budynkach znajdujących się na działce objętej inwestycją albo na działkach sąsiednich,
- 6) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki inwestycyjnej do 60% powierzchni działki,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej.

4. Obsługa komunikacyjna, parkingi:

- 1) preferuje się bezpośredni dostęp do terenu z dróg publicznych lub wewnętrznych, bądź też według ustaleń zawartych w rozdziale 1 niniejszej uchwały,
- 2) parkingi w ilości określonej dla funkcji obiektu należy przyjąć według ustaleń zawartych w rozdziale 8 i zabezpieczyć w granicach działki inwestycyjnej,
- 3) jeżeli z funkcji obiektu wynikają uzasadnione inne potrzeby zabezpieczenia miejsc parkingowych poza terenem działki inwestycyjnej np. w pasie drogowym, ich realizacja jest możliwa tylko w przypadku uzyskania zgody zarządcy drogi,
- 4) należy uwzględnić miejsca parkingowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

5. Scalanie i podział nieruchomości:

- 1) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości dla uzyskania nowej działki budowlanej należy przyjąć na podstawie zasad określonych w rozdziale 7 niniejszej uchwały.

6. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zachować warunki określone w ustaleniach planu – rozdział 4 oraz stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych,

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) odnosi się do terenów określonych na rysunku planu oraz terenów i obiektów wymienionych w ustaleniach planu obowiązują zasady i ustalenia zawarte w rozdziale 5 niniejszej uchwały,
- 2) realizacja inwestycji, bądź też rozbiórka obiektów istniejących, w strefach ochrony konserwatorskiej, występujących na terenach, o których mowa w § 46 ust. 1 – według odpowiednich ustaleń dla tych stref, zawartych w rozdziale 5 niniejszej uchwały.

8. Zasady obsługi sieci inżynieryjnej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – według ustaleń planu w rozdziale 3 i 9.

9. Procentowa stawka wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o przeznaczeniu PU - 7%.

§ 47. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej i obsługi komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolem KS.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) funkcja usługowa, w tym drobny przemysł i rzemiosło nieuciążliwe oraz usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej, z ograniczeniem uciążliwości do granic własnej działki,
- 2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela usług.

3. Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) linia zabudowy według ustaleń na rysunku planu i ustaleń zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
- 2) adaptuje się istniejące budynki, z możliwością stosowania przepisów, o których mowa w § 5 ust. 2
- 3) wysokość zabudowy – budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- 4) mogą być stosowane dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci do 40° lub przestrzennie kształtowane, w przypadku budynków sytuowanych przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 10 do 30°,
- 5) główna kalenica dachu powinna powtarzać układ kalenic na budynkach znajdujących się na działce objętej inwestycją albo na działkach sąsiednich,
- 6) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki inwestycyjnej do 30% powierzchni działki,

- 7) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej.
4. Obsługa komunikacyjna, parkingi:
- 1) bezpośredni dostęp do terenu z dróg publicznych, bądź też według ustaleń zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
 - 2) parkingi w ilości określonej dla funkcji obiektu należy przyjąć według ustaleń zawartych w rozdziale 8 i zabezpieczyć w granicach działki inwestycyjnej,
 - 3) jeżeli z funkcji obiektu wynikają uzasadnione inne potrzeby zabezpieczenia miejsc parkingowych poza terenem działki inwestycyjnej, np. w pasie drogowym, ich realizacja jest możliwa tylko w przypadku zachowania warunków wynikających z przepisów odrębnych,
 - 4) należy uwzględnić miejsca parkingowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.
5. Scalanie i podział nieruchomości:
- 1) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości dla uzyskania nowej działki budowlanej należy przyjąć na podstawie zasad określonych w rozdziale 7 niniejszej uchwały.
6. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zachować warunki określone w ustaleniach planu rozdziału 4 oraz stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych,
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) odnosi się do terenów określonych na rysunku planu oraz terenów i obiektów wymienionych w ustaleniach planu – obowiązują zasady i ustalenia zawarte w rozdziale 5 niniejszej uchwały,
 - 2) realizacja inwestycji, bądź też rozbiórka obiektów istniejących w strefach ochrony konserwatorskiej występujących na terenach, o których mowa w § 47 ust. 1 – według odpowiednich ustaleń dla tych stref, zawartych w rozdziale 5 niniejszej uchwały.
8. Zasady obsługi sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – według ustaleń planu w rozdziale 3 i 9.
9. Procentowa stawka wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o przeznaczeniu KS - 7%.

§ 48. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) tereny zabudowy zagrodowej,
 - 2) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej związanej z usługami i produkcją rolną,
 - 3) funkcja usługowa, w tym agroturystyczna, może być realizowana w budynku mieszkalnym zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) linia zabudowy według ustaleń na rysunku planu i ustaleń zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały, budynki mieszkalne powinny być sytuowane w tradycyjny sposób, to jest od strony drogi,
 - 2) wysokość zabudowy zagrodowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 10,0 m,
 - 3) mogą być stosowane dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci do 40° lub przestrzennie kształtowane, w przypadku budynków sytuowanych przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 10 do 30°,
 - 4) główna kalenica dachu powinna powtarzać układ kalenic na budynkach znajdujących się na działce objętej inwestycją albo na działkach sąsiednich,
 - 5) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki siedliskowej - do 40% powierzchni działki,
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 5% powierzchni działki,
 - 7) w przypadku występowania gruntów zmeliorowanych z podziemną siecią urządzeń melioracyjnych i rurociągami drenarskimi, inwestycje mogą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Obsługa komunikacyjna, parkingi:
- 1) preferuje się bezpośredni dostęp do terenu z dróg publicznych lub wewnętrznych, bądź też według ustaleń zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
 - 2) parkingi w ilości określonej dla funkcji obiektu, należy przyjąć według ustaleń zawartych w rozdziale 8 i zabezpieczyć w granicach działki inwestycyjnej.
5. Scalanie i podział nieruchomości:
- 1) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości dla uzyskania nowej działki budowlanej, należy przyjąć na podstawie zasad określonych w rozdziale 7 niniejszej uchwały.
6. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zachować warunki określone w ustaleniach planu – rozdział 4 oraz stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych,
 - 2) przy hodowli inwentarza ustala się obowiązkową realizację szczelnej płyty do składowania obornika i zbiornika na płynne odchody zwierzęce.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) odnosi się do terenów określonych na rysunku planu oraz terenów i obiektów wymienionych w ustaleniach planu – obowiązują zasady i ustalenia zawarte w rozdziale 5 niniejszej uchwały.
- 2) realizacja inwestycji, bądź też rozbiórka obiektów istniejących, w strefach ochrony konserwatorskiej, występujących na terenach, o których mowa w § 48 ust.1 – według odpowiednich ustaleń dla tych stref, zawartych w rozdziale 5 niniejszej uchwały.
8. Zasady obsługi sieci inżynierskiej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – według ustaleń planu w rozdziale 3 i 9.
9. Procentowa stawka wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o przeznaczeniu RM – 0%.
10. Ustalenia dodatkowe dla terenu RM 53 we wsi Lebiedzie:
 - 1) na terenie RM 53 we wsi Lebiedzie zakaz lokalizacji płyt gnojowych oraz zbiorników na gnojowicę w odległości mniejszej niż 50 m od linii rozgraniczającej tereny od strony rzeki Buczynki.

§ 49. 1. Ustala się tereny produkcji i obsługi produkcji rolnej oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) tereny związane z produkcją rolną oraz obsługą produkcji rolnej – np. hodowle zwierząt, hodowle ryb, pieczarkarnie, bazy skupu ziemniaków, buraków, zboża,
 - 2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela terenu,
 - 3) dopuszcza się przekształcenie terenów o symbolu RU na tereny o symbolu U.
3. Zasada zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) linia zabudowy według ustaleń na rysunku planu i ustaleń zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
 - 2) wysokość zabudowy magazynowo-składowej – jedna kondygnacja nadziemna, budynki biurowo-socjalne – jedna kondygnacja nadziemna z użytkowym poddaszem, maksymalnie 10,0 m,
 - 3) mogą być stosowane dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadkowe o nachyleniu połaci do 40° lub przestrzenie kształtowane, w przypadku budynków sytuowanych przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 10 do 30°,
 - 4) główna kalenica dachu powinna powtarzać układ kalenic na budynkach znajdujących się na działce objętej inwestycją albo na działkach sąsiednich,
 - 5) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie działki usługowej do 40% powierzchni działki,
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - 7) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów oraz budowę elewatorów i silosów zbożowych.
4. Obsługa komunikacyjna, parkingi:
 - 1) bezpośredni dostęp do terenu z dróg publicznych,
 - 2) wewnętrzny układ komunikacyjny i place manewrowe należy dostosować do potrzeb użytkowych działki,
 - 3) parkingi w ilości określonej dla funkcji obiektu należy przyjąć według ustaleń zawartych w rozdziale 8 i zabezpieczyć w granicach działki inwestycyjnej,
 - 4) należy uwzględnić miejsca parkingowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.
5. Scalanie i podział nieruchomości:
 - 1) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości dla uzyskania nowej działki budowlanej należy przyjąć na podstawie zasad określonych w rozdziale 7 niniejszej uchwały lub przepisów odrębnych.
6. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zachować warunki określone w ustaleniach planu – rozdział 4 oraz stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych,
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) odnosi się do terenów określonych na rysunku planu oraz terenów i obiektów wymienionych w ustaleniach planu – obowiązują zasady i ustalenia zawarte w rozdziale 5 niniejszej uchwały.
 - 2) realizacja inwestycji, bądź też rozbiórka obiektów istniejących, w strefach ochrony konserwatorskiej, występujących na terenach, o których mowa w § 49 ust. 1 – według odpowiednich ustaleń dla tych stref, zawartych w rozdziale 5 niniejszej uchwały.
8. Zasady obsługi sieci inżynierskiej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – według ustaleń planu w rozdziale 3 i 9.
9. Procentowa stawka wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o przeznaczeniu RU – 7%.

§ 50. 1. Ustala się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.

2. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny upraw rolnych, ogrodniczych, sadowniczych oraz użytków zielonych,
3. Zasady zagospodarowania:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy siedliskowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budownictwa zagrodowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 48;
 - 3) linia zabudowy według ustaleń na rysunku planu i ustaleń zawartych w rozdziale 8 niniejszej uchwały,
 - 4) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarstw rolnych specjalistycznych,
 - 5) dopuszcza się budowę stawów rybnych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji i przeciwpowodziowych,
 - 6) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej, związanej z nią niezbędnych urządzeń i obiektów oraz dróg wewnętrznych i dojazdów,

- 7) dopuszcza się urządzenie ścieżek rowerowych po trasach istniejących dróg gruntowych.
4. Obsługa komunikacyjna, parkingi:
- 1) bezpośredni dostęp do terenu z dróg publicznych lub wewnętrznych,
 - 2) parkingi w ilości określonej dla funkcji obiektu należy przyjąć według ustaleń zawartych w rozdziale 8 i zabezpieczyć w granicach działki inwestycyjnej,
5. Scalanie i podział nieruchomości:
- 1) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości dla uzyskania nowej działki budowlanej należy przyjąć na podstawie zasad określonych w rozdziale 7 niniejszej uchwały lub przepisów odrębnych.
6. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zachować warunki określone w ustaleniach planu – rozdział 4 oraz stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych,
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) odnosi się do terenów określonych na rysunku planu oraz terenów i obiektów wymienionych w ustaleniach planu – obowiązują zasady i ustalenia zawarte w rozdziale 5 niniejszej uchwały.
 - 2) realizacja inwestycji, bądź też rozbiórka obiektów istniejących, w strefach ochrony konserwatorskiej, występujących na terenach, o których mowa w § 50 ust.1 – według odpowiednich ustaleń dla tych stref, zawartych w rozdziale 5 niniejszej uchwały.
8. Zasady obsługi sieci inżynierskiej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – według ustaleń planu w rozdziale 3 i 9.
9. Procentowa stawka wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o przeznaczeniu R – 0%.

§ 51. 1. Ustala się tereny rolne wyłączone z zabudowy, stanowiące fragmenty korytarzy ekologicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RE**.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny trwałych użytków zielonych i upraw rolnych z ciekami i zbiornikami wodnymi,

3. Zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie aktualnego sposobu zagospodarowania terenu,
- 2) zakaz zabudowy,
- 3) zakaz obniżania poziomu wód gruntowych,
- 4) dopuszcza się budowę stawów rybnych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych na gruntach mineralnych, z wyłączeniem gruntów organicznych,
- 5) dopuszcza się budowę urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych,
- 6) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej, związanej z nią niezbędnych urządzeń i obiektów oraz dróg wewnętrznych i dróg dojazdowych,
- 7) dopuszcza się urządzenie ścieżek rowerowych po trasach istniejących dróg gruntowych.

4. Obsługa komunikacyjna, parkingi:

- 1) nie ustala się.

5. Scalanie i podział nieruchomości:

- 1) nie ustala się.

6. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zachować warunki określone w ustaleniach planu – rozdział 4 oraz stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych.

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) odnosi się do terenów określonych na rysunku planu oraz terenów i obiektów wymienionych w ustaleniach planu – obowiązują zasady i ustalenia zawarte w rozdziale 5 niniejszej uchwały,
- 2) realizacja inwestycji, bądź też rozbiórka obiektów istniejących, w strefach ochrony konserwatorskiej, występujących na terenach, o których mowa w § 51 ust.1 – według odpowiednich ustaleń dla tych stref, zawartych w rozdziale 5 niniejszej uchwały.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

- 1) nie dotyczy.

9. Procentowa stawka wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o przeznaczeniu RE – 0%.

§ 52. 1. Ustala się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) lasy,
- 2) w przypadku zmiany na działce użytku leśnego na użytek rolny w odniesieniu do gruntów położonych w granicach planu w skali 1:1000 mają zastosowanie ustalenia paragrafu 50.

3. Zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie aktualnego sposobu zagospodarowania terenu,
- 2) adaptacja istniejących duktów leśnych z możliwością wykorzystania na ciągi pieszo-rowerowe i szlaki turystyczne,
- 3) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- 4) zakaz zanieczyszczania terenów leśnych odpadami komunalnymi, rolniczymi i przemysłowymi,
 - 5) zakaz zmiany stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe lasów,
 - 6) zakaz likwidacji i zmiany użytkowania wydym, oczek wodnych i torfowisk.
4. Obsługa komunikacyjna, parkingi:
1) zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Scalanie i podział nieruchomości:
1) nie ustala się.
6. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) zachować warunki określone w ustaleniach planu – rozdział 4 oraz stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) odnosi się do terenów określonych na rysunku planu oraz terenów i obiektów wymienionych w ustaleniach planu – obowiązują zasady i ustalenia zawarte w rozdziale 5 niniejszej uchwały,
2) realizacja inwestycji, bądź też rozbiórka obiektów istniejących, w strefach ochrony konserwatorskiej, występujących na terenach, o których mowa w § 52 ust.1 – według odpowiednich ustaleń dla tych stref, zawartych w rozdziale 5 niniejszej uchwały.
8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
1) nie dotyczy.
9. Procentowa stawka wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o przeznaczeniu ZL – 0%.

§ 53. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.

2. Funkcja i zagospodarowanie terenu:
1) zieleni urządzonej; rekreacja i wypoczynek,
2) dopuszcza się organizację imprez masowych, okolicznościowych, spotkań, oraz tymczasowe usługi towarzyszące, typu drobny handel i gastronomia,
3) nakaz kształtowania terenu zielonego w formie założenia parkowego z wyjątkiem terenu w centrum Sterdyni, o którym mowa w § 8,
4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów służących organizacji imprez masowych,
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) adaptuje się istniejące obiekty dóbr kultury historycznej i współczesnej na zasadach zawartych w § 5, ust. 2,
4. Obsługa komunikacyjna, parkingi:
1) preferuje się bezpośredni dostęp do terenu z dróg publicznych lub wewnętrznych, bądź też według ustaleń zawartych w rozdziale 1 niniejszej uchwały,
2) parkingi w ilości określonej dla funkcji terenu należy przyjąć według ustaleń zawartych w rozdziale 8,
3) jeżeli z funkcji terenu wynikają uzasadnione inne potrzeby zabezpieczenia miejsc parkingowych poza terenem działki inwestycyjnej np. w pasie drogowym, ich realizacja jest możliwa tylko w przypadku uzyskania zgody zarządcy drogi,
4) należy uwzględnić miejsca parkingowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.
5. Scalanie i podział nieruchomości:
1) nie ustala się
6. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) zachować warunki określone w ustaleniach planu – rozdział 4 oraz stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych,
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) odnosi się do terenów określonych na rysunku planu oraz terenów i obiektów wymienionych w ustaleniach planu – obowiązują zasady i ustalenia zawarte w rozdziale 5 niniejszej uchwały,
2) realizacja inwestycji, bądź też rozbiórka obiektów istniejących, w strefach ochrony konserwatorskiej, występujących na terenach, o których mowa w § 53 ust. 1 – według odpowiednich ustaleń dla tych stref, zawartych w rozdziale 5 niniejszej uchwały.
8. Zasady obsługi sieci inżynierskiej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – według ustaleń planu w rozdziale 3 i 9.
9. Procentowa stawka wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o przeznaczeniu ZP - 0%.

§ 54. 1. Ustala się tereny cmentarzy oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC**.

2. Przeznaczenie terenu – cmentarz z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów sakralnych i towarzyszących związanych z funkcją cmentarza;
2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury związanych z funkcjonowaniem i obsługą cmentarza;
3) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej z możliwością jej pielęgnacji lub przebudowy;
4) dopuszczalne jest sytuowanie na terenie cmentarza studni zapewniającej wodę wyłącznie do potrzeb utrzymania czystości i zieleni na terenie cmentarza;
5) dopuszcza się miejsca parkingowe do obsługi terenu w strefach ochronnych cmentarzy,
6) nie ustala się jednoznacznych wymagań dla ogrodzeń terenów cmentarzy.

4. Ustala się strefę ograniczonego użytkowania wokół cmentarzy czynnych:
- 1) o szerokości do 50 m od granicy cmentarza, w której zakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej oraz produkcji i przechowywania żywności;
 - 2) o szerokości 150 m, w której:
 - a) użytkowanie budynków może być dopuszczone pod warunkiem przyłączenia do komunalnej sieci wodociągowej;
 - b) zakazuje się lokalizowania ujęć wody do celów komunalnych.
5. Obsługa komunikacyjna, parkingi:
- 1) preferuje się bezpośredni dostęp do terenu z dróg publicznych lub wewnętrznych, bądź też według ustaleń zawartych w rozdziale 1 niniejszej uchwały,
 - 2) parkingi w ilości niezbędnej dla funkcji terenu,
 - 3) jeżeli z funkcji terenu wynikają uzasadnione inne potrzeby zabezpieczenia miejsc parkingowych poza terenem działki inwestycyjnej np. w pasie drogowym, ich realizacja jest możliwa tylko w przypadku uzyskania zgody zarządcy drogi,
 - 4) należy uwzględnić miejsca parkingowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.
6. Scalanie i podział nieruchomości:
- 1) nie ustala się
7. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zachować warunki określone w ustaleniach planu – rozdział 4 oraz stosować zasady zawarte w przepisach odrębnych,
8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) odnosi się do terenów określonych na rysunku planu oraz terenów i obiektów wymienionych w ustaleniach planu – obowiązują zasady i ustalenia zawarte w rozdziale 5 niniejszej uchwały,
 - 2) realizacja inwestycji, bądź też rozbiórka obiektów istniejących, w strefach ochrony konserwatorskiej, występujących na terenach, o których mowa w § 54 ust.1 – według odpowiednich ustaleń dla tych stref, zawartych w rozdziale 5 niniejszej uchwały.
9. Zasady obsługi sieci inżynierskiej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – według ustaleń planu w rozdziale 3 i 9.
10. Procentowa stawka wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o przeznaczeniu ZC - 0%.

§ 55. 1 Ustala się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.

2. Przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe.

3. Zasady zagospodarowania według przepisów odrębnych, w tym:

- 1) zakaz obniżania poziomu wody;
- 2) zakaz zaśmiecania i odprowadzania nie oczyszczonych ścieków;
- 3) nakaz ochrony roślinności wodnej, szuwarowej, drzew i krzewów;
- 4) nakaz pozostawienia pasa dostępu wzdłuż brzegów wód publicznych (minimum 4 m dla rowów oraz minimum 10 m dla rzek i kanałów), gwarantującego swobodne przechodzenie i wykonywanie robót konserwacyjnych, a także wzdłuż wałów przeciwpowodziowych określonych w przepisach odrębnych,
- 5) dopuszcza się możliwość budowy mostów, kładek, pomostów, punktów widokowych, itp., według przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 15 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 56. 1. Ustala się jednorazową opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z opracowania planu w wysokości określonej stawką procentową służącą naliczeniu opłaty:

- 1) 7% (słownie: siedem procent) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - ML – tereny zabudowy lotniskowej,
 - U - tereny zabudowy usługowej,
 - KS - tereny obsługi komunikacji,
 - PU – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej,
 - RU – tereny produkcji i obsługi produkcji rolnej,
- 2) 5% (słownie: pięć procent) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) 0% (słownie: zero procent) dla pozostałych terenów objętych planem.

§ 57. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną o warunkach zabudowy lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, stosuje się ustalenia planu.

§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sterdyń.

§ 59. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
Adam Góral

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ I – PODSTAWOWE INFORMACJE O PLANIE			
I. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA SPO-RZĄDZENIA PLANU			
II. WYKONAWCA PLANU I ZESPÓŁ AUTORSKI			
III. ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA			
CZĘŚĆ II – USTALENIA PLANU			
Rozdział 1	USTALENIA OGÓLNE	§ 1-3	
Rozdział 2	USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW	§ 4	
Rozdział 3	USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	§ 5	
Rozdział 4	USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	§ 6	
Rozdział 5	USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	§ 7-17	
Rozdział 6	USTALENIA DOTYCZĄCE PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, TERENÓW PRZEKSZTAŁCEN, ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH, TERENÓW REKREACYJNO – WYPOCZYNKOWYCH ORAZ REKULTYWACJI	§ 18-19	
Rozdział 7	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	§ 20	
Rozdział 8	USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI	§ 21-22	
Rozdział 9	USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	§ 23-30	
Rozdział 10	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW	§ 31	
Rozdział 11	SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY	§ 32	
Rozdział 12	SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW	§ 33	
Rozdział 13	USTALENIA Z ZAKRESU OBRONY CYWILNEJ I OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ	§ 34-35	
Rozdział 14	USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA ORAZ ZASAD ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	§ 36-55	
	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	§ 37	
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	§ 38	
	Tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej ML	§ 39	
	Tereny zabudowy usługowej U	§ 40	
	Tereny sportu i rekreacji US	§ 41	
	Tereny zabudowy usług zdrowia UZ	§ 42	
	Tereny zabudowy usług oświaty UO	§ 43	
	Tereny zabudowy usług kultury UK	§ 44	
	Tereny zabudowy usług sakralnych UKs	§ 45	
	Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej PU	§ 46	
	Tereny zabudowy usługowej i obsługi komunikacji samochodowej KS	§ 47	
	Tereny zabudowy zagrodowej RM	§ 48	
	Tereny produkcji i obsługi produkcji rolnej RU	§ 49	
	Tereny rolne R	§ 50	
	Tereny rolne pełniące funkcję korytarza ekologicznego RE	§ 51	
	Lasy ZL	§ 52	
	Tereny zieleni urządzonej ZP	§ 53	
	Cmentarze ZC	§ 54	
	Tereny wód powierzchniowych WS	§ 55	
Rozdział 15	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	§ 56-59	
Rysunek planu w skali 1:1000 – załączniki nr 1-20		-	-
Rysunek planu w skali 1:5000 – załączniki nr 21-45		-	-