UCHWAŁA NR IV / 25 / 2006
RADY GMINY KLWÓW
z dnia 29 grudnia 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Klwów – II etap

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. - poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 , art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 – poz. 1591 z późniejszymi zmianami).

- po stwierdzeniu zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustale niami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Klwów", zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy w Klwowie Nr II/14/2002 z dnia 10.12.2002 r. -

Rada Gminy uchwala co następuje:

DZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Klwów zwany dalej „planem". Plan obejmuje obszar Gminy Klwów w jej granicach administracyjnych z wyłączeniem sołectw: Klwów i Klwowska Wola oraz Ligęzów zgodnie z Uchwałą z dnia 10 grudnia 2002r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Klwów.

2. Na obszar , o którym mowa w ust. 1 składa się 16 jednostek planistycznych odpowiadających obszarom sołectw Gminy Klwów :
1) Borowa Wola,
2) Brzeski,
3) Drążno,
4) Głuszyna,
5) Kadź,
6) Klwów i Klwowska Wola (wyłączone w etapie II)
7) Kłudno,
8) Sady Kolonia,
9) Kolonia Ulów,
10) Ligęzów (wyłączone w etapie II)
11) Nowy Świat,
12) Podczasza Wola,

13) Przystałowice Duże,
14) Przystałowice Duże Kolonia,
15) Sulgostów,
16) Ulów.

3. Sołectwa: Klwów i Klwowska Wola oraz Ligęzów będą uchwałone w etapie III po uzyskaniu zgody rolnej.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) zachowanie ciągłości ustaleń planu obowiązującego do dnia 31.12.2003 r,
2) wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Klwów, uchwalonym Uchwałą Nr II/14/2002r. Rady Gminy w Klwowie z dnia 10.12.2002r,
3) zabezpieczenie przestrzeni dla celów publicznych,
4) wyznaczenie granic Centrów Wsi,
5) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego,
6) minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni,
7) określenie zasad rozwoju funkcji rekreacyjnej w gminie,
8) określenie zasad obsługi gminy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
9) ochrona elementów systemu ekologicznego, walorów krajobrazowych i dziedzictwa kulturowego,
10) stworzenie podstaw do prowadzenia działalności realizacyjnej na obszarze gminy.

§ 3

Przedmiotem planu jest podział obszaru planu na strefy funkcjonalne, a w nich ustalenie przeznaczenia wyodrębnionych terenów oraz zasad ich zagospodarowania. Są to:

1) strefa terenów zabudowy mieszkaniowej, w tym:
   a) tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM/MN**,
   b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
2) strefa terenów zabudowy usługowej w tym:
   a) tereny zabudowy usług publicznych i komercyjnych na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** ,
   b) tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,
   c) tereny sportu i rekreacji lub turystyczno wypoczynkowe oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
3) strefa terenów zabudowy produkcyjno- przemysłowej , składów, magazynów i t.p. zlokalizowanych poza terenami zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**,
4) strefa terenów otwartych, w tym:

a) tereny zwartych kompleksów leśnych i przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
b) tereny użytkowane rolniczo : uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze, tereny łąkowo - leśne, źródliskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy oraz ciągów ekologicznych rzek i cieków itp., oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,

5) strefa terenów zieleni urządzonej w tym:
   a) tereny parków, ogrodów, zieleńców i skwerów oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
   b) tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**,

6) strefa terenów urządzeń infrastruktury technicznej, w tym:
   a) tereny urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**,
   b) tereny urządzeń poboru wody, oznaczone na rysunku planu symbolem **W,**

7) strefa terenów komunikacji , w tym:
   a) drogi (ulice) główne klasy „G" oznaczone na rysunku planu symbolem **KG**,
   b) drogi (ulice) zbiorcze klasy „Z" oznaczone na rysunku planu symbolem **KZ**,
   c) drogi (ulice) lokalne i dojazdowe klasy „L" i „D" oznaczone na rysunku planu symbolem **KL**,
   d) drogi(ulice) wewnętrzne o charakterze ciągów pieszo - jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 4

1. Integralną częścią planu są :
1) załącznik graficzny do uchwały, który stanowią rysunki :
   a) w skali 1:5000 od Nr 1 do Nr 16 - 16 sztuk
   b) w skali 1:2000 Nr 1a, 2a i 2b, 3a,3b i 3c, 4a, 4b,4c i 4d, 5a, 6a, 7a, 8a, 9a,10a, 11a, 12a, 13a i 13b, 14a,b, 15a,15b 15c, 16a i 16b – szt. 26
   c) numer rysunku odpowiada numerowi jednostki planistycznej (sołectwa) w ustaleniach planu.
2) załącznik Nr 17 – wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Klwów.
3) załącznik Nr 18 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji w planie obejmującym obszar położony w granicach Gminy Klwów z zakresu infrastruktury technicznej , które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu :
1) granice administracyjne gminy,
2) granice sołectw, stanowiących jednostki planistyczne,

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, przy czym przesunięcie tych linii może nastąpić w granicach plus-minus 10,0 m,
4) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi,
5) linie rozgraniczające dróg publicznych i wewnętrznych,
6) rezerwa terenu pod obwodnicę miejscowości Klwów,
7) granice wyznaczonych terenów „centrum wsi",
8) zasady uzbrojenia obszaru gminy w elementy infrastruktury inżynierskiej w zakresie orientacyjnego przebiegu tras sieci,
9) rzeki i cieki wodne,
10) zasięg terenów zalewowych i osuwiskowych,
11) granice obszaru systemu „Natura 2000"
12) granica obszaru krajobrazu chronionego „Doliny Rzeki Pilicy i Drzewiczki",
13) zabytki wpisane do rejestru WKZ

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.2 mają charakter informacyjny i uzupełniający ustalenia zawarte w tekście niniejszej uchwały.

4. Przebieg linii rozgraniczających tereny stref funkcjonalnych może być zmieniony w wyniku sporządzenia zmiany planu.

5. Wprowadzenie linii podziałów wewnątrz wydzielonych terenów w strefie funkcjonalnej, ustalonej planem, może nastąpić na podstawie koncepcji zagospodarowania całości lub fragmentu terenu sporządzonej przez uprawnionego projektanta z zachowaniem ustaleń niniejszego planu.

§ 5

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, o którym mowa w § 1,
2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu sporządzone na mapie w skali 1:5000 i 1:2000, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały,
3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Klwów zawierającą tekst ustaleń planu,
4) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw i aktów wykonawczych,
5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia terenów strefy, stanowiący co najmniej 70% powierzchni danego terenu,
6) **przeznaczeniu uzupełniającym i dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i mogą być realizowane z zachowaniem warunków podanych w ustaleniach szczegółowych,
7) **strefie** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny w granicach opracowania planu o tym samym przeznaczeniu podstawowym,
8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar stanowiący część strefy funkcjonalnej, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym,

9) **przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdnie i place ,
10) **wymianie budynku** – należy przez to rozumieć całkowitą jego rozbiórkę i realizację nowego obiektu na warunkach określonych ustaleniami planu,
11) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi o funkcji podstawowej, uzupełniającej i dopuszczalnej,
12) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi główne handlowe, których funkcją jest zaspakajanie popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi; wyróżnikiem usług komercyjnych w stosunku do usług publicznych jest ich czysto rynkowy charakter, z ograniczoną ingerencją władz centralnych i lokalnych,
13) **obiektach usługowych i usługowo-produkcyjnych** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty administracji, kultury, gastronomii, handlu, rekreacji itp. oraz obiekty, w których prowadzić można nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo-rzemieślniczym, nie wywołującą zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie, nieuciążliwą dla środowiska, a przede wszystkim nie powodującą przekroczenia dopuszczalnych norm,
14) **zabudowie rolniczej** – należy przez to rozumieć zabudowę wchodzącą w skład gospodarstw rolnych w tym budynki mieszkalne, gospodarcze, budynki służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.

DZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE PLANU

§ 6

Na obszarze planu obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

1. W strefach terenów zainwestowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej plan ustala :

1) obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie przez osoby niepełnosprawne z przestrzeni i obiektów mających charakter ogólnodostępny,
2) ogrodzenia frontowe należy realizować w linii nie wykraczającej poza linie rozgraniczenia z ulicą (drogą) o wysokości nie większej niż. 1.80 m, na podmurówce o maksymalnej wysokości 0.60 m,
3) zakazuje się realizacji ogrodzeń frontowych pełnych,
4) plan dopuszcza na terenach dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jako funkcję uzupełniającą możliwość lokalizacji usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
5) działki budowlane powstałe na skutek podziału lub scalania muszą mieć dostęp do drogi publicznej,
6) w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej podział lub scalenie działek jest możliwe tylko dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową pod warunkiem wykonania drogi wewnętrznej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub zapisem o służebności przejazdu,
7) na terenach, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa lub usługowa dopuszcza się możliwość lokalizacji wszystkich rodzajów budynków w granicy z działką sąsiednią zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych,
8) na terenach, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa lub usługowa dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, porządkowania lub wymiany i uzupełnienia zabudowy z uwzględnieniem tradycji regionalnych w stopniu nie kolidującym ze współczesnymi sposobami budowania i użytkowania,
10) obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki dachów dla wszystkich obiektów kubaturowych w ramach wydzielonej działki,
11) ustala się obowiązek służebności w zakresie wszystkich nadziemnych i podziemnych urządzeń uzbrojenia terenu zlokalizowanych na działkach prywatnych, w celu udostępnienia ich dla wykonania niezbędnych napraw, remontów i konserwacji.

2. W strefie oznaczonej symbolem R, gdzie przeznaczeniem podstawowym są użytki rolne, plan ustala :

1) możliwość realizacji sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej i związanych z nimi urządzeń,

2) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, rozproszonej przy istniejących ciągach komunikacyjnych z zachowaniem warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych działu III.

3. W strefie oznaczonej symbolem ZL, gdzie przeznaczeniem podstawowym są lasy i dolesienia, plan ustala :

1) możliwość realizacji sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej i związanych z nimi urządzeń,
2) zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych nie związanych z gospodarką leśną,
3) adaptacje istniejących duktów leśnych i możliwość ich modernizacji z przeznaczeniem na ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
4) wprowadzenie obowiązujących linii rozgraniczenia dla istniejących na terenie lasu dróg wg ustaleń szczegółowych.

4. W strefie oznaczonej symbolem KG, KZ lub KL, gdzie przeznaczeniem podstawowym jest utrzymanie, modernizacja i realizacja dróg i ulic, plan ustala :

1) podział dróg publicznych ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy „ G" – główna, „Z" – zbiorcza, „L" i „D"– lokalna – zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
2) w obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizacje zieleni, urządzeń związanych z obsługą ruchu takich jak przystanki komunikacji zbiorowej, pasy postojowe, parkingi, urządzenia związane z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi,
3) w liniach rozgraniczenia ulic (dróg) w strefie zainwestowania wiejskiego i na terenach komunikacji publicznej dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów np. kiosków kolportażowych, handlowych lub gastronomicznych oraz małej architektury i urządzeń technicznych.

§ 7

Na obszarze planu obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :

1. Plan ustala :

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach stref MN, RM/MN ,
2) zakaz wprowadzania w obrębie obszarów leśnych obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną,
3) zakazy o których mowa w p-kcie 1 nie dotyczą przedsięwzięć polegających na budowie, przebudowie, rozbudowie elementów infrastruktury technicznej, niezbędnych do funkcjonowania obszaru planu i terenów poza granicami planu, zapewnieniu właściwych warunków sanitarno – higienicznych oraz służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce a także przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym .

2. Zasady ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi przed zanieczyszczeniami:

1) ochrona powietrza, wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i odrębnymi,
2) zakazuje się wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych,
3) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
4) ustala się zakaz odprowadzania ścieków do ziemi;
5) zasady gospodarowania odpadami, obowiązki posiadaczy odpadów, gromadzenie odpadów, winny być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz podporządkowane aktualnie obowiązującemu gminnemu planowi gospodarki odpadami .

3. Zasady ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi:

1) ochrona akustyczna winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i odrębnymi ,
2) dla terenów zabudowy jednorodzinnej z usługami oraz terenami zabudowy zagrodowej dopuszczalnymi wartościami poziomów hałasu są : dla pory dnia - 60 dB(A) oraz dla pory nocy 50 dB(A),
3) dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci lub młodzieży dopuszczalnymi wartościami poziomów hałasu są : dla pory dnia - 55 dB(A) oraz dla pory nocy 45 dB(A),
4) emisje z instalacji powodujące negatywne oddziaływanie na środowisko wymagają uzyskania pozwoleń lub zgłoszenia organom ochrony środowiska w trybie przepisów szczególnych i odrębnych.

4. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu :

1) ochronie podlegają istniejące, wartościowe drzewa,
2) obowiązuje wprowadzanie zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom i przestrzeniom publicznym – przy projektowaniu obiektów należy uwzględnić:
   a) wykonanie inwentaryzacji istniejących drzew wraz z ich oceną,
   b) sporządzenie projektu zieleni towarzyszącej obiektom usługowym i użyteczności publicznej,
   c) zagospodarowanie zielenią urządzoną min. 30% terenu działki,
   d) nasadzenia zieleni w postaci szpalerów drzew, krzewów i zieleni niskiej wzdłuż ulic.
3) ochronie podlega przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin cieków wodnych, stanowiąca system korytarzy i ciągów ekologicznych oraz ostoi dla zwierząt i roślin,
4) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę cieków, a w przypadku ich regulacji, unikać prostowania i skracania koryta,
5) przy lokalizacji linii komunikacyjnych i uzbrojenia należy zastosować formy architektoniczne i struktury zabudowy które umożliwiają swobodny przepływ powietrza i migrację gatunków (np. ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami),
6) Na Obszarze Krajobrazu Chronionego „Doliny rzeki Pilicy i Drzewiczki" obowiązują zasady zagospodarowania terenu określone przepisami odrębnymi i szczególnymi.

5.Warunki korzystania z wód śródlądowych :

1) zakaz naruszania naturalnej sieci hydrograficznej: rzek, strumieni, starorzeczy, oczek wodnych, bagien oraz torfowisk,
2) zakaz zmieniania warunków wodnych w rejonach wododziałów,
3) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń w odległości umożliwiającej swobodny dostęp do rzeki, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

4. Sposoby zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka oraz klęsk żywiołowych :

1) tereny, na których prowadzona jest bądź była działalność wywołująca degradację powinny być poddane rekultywacji,
2) wszelkie działania zmierzające do zmiany sposobu zagospodarowania terenu nie powinny powodować niszczenia skarp, jarów, wydm oraz lokalnych dolin,
3) należy uporządkować dotychczasową eksploatację na "dziko" punktów pozyskiwania kruszywa.

§ 8

Na obszarze planu obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W celu ochrony walorów krajobrazu kulturowego plan uwzględnia następujące obiekty objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

1) Grodzisko wczesnośredniowieczne w miejscowości Klwów, obiekt wybudowany w dwu fazach: w pierwszej – niewielki gródek datowany na XIII w., w drugiej – dwór obronny powstały na przełomie XVI i XVIIw (Decyzja Nr rej. 368/A/87) – symbol **Z1**,
2) Kościół parafialny p.w. św. Macieja w miejscowości Klwów, zbudowany około 1491 r., obiekt murowany z cegły i kamienia w stylu gotyckim przebudowany na przełomie XIX i XX w Decyzja Nr rej. 288/A/85) – symbol **Z2**,
3) Osada i cmentarzysko kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich w miejscowości Brzeski; zachowane groby i fragment kręgu kamiennego; w osadzie pozostałość 2 pieców, jamy gospodarcze typu mieszkalnego C;(Decyzja Nr rej. 367/A/85) - symbol **Z3**,
4) Kościół parafialny p.w. Najświętszego Serca Jezusowego reprezentujący ciekawy przykład architektury sakralnej okresu międzywojennego w miejscowości Sady; (Decyzja Nr rej. 390/A/88) – symbol **Z4**.

2. Wszelkie działania inwestycyjne w obiektach, o których mowa w pkt 1 oraz na terenie działek na których znajdują się obiekty i bezpośrednio w sąsiedztwie tych działek, muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków .

3. W celu ochrony archeologicznej dóbr kultury plan uwzględnia stanowiska archeologiczne; na terenie Gminy znajduje się 37 stanowisk archeologicznych, w tym najważniejsze stanowisko z okresu kultury przeworskiej w miejscowości Brzeski .

4. Stanowiska archeologiczne występujące na terenach rozpoznanych podlegają ochronie i każda działalność inwestycyjna w rejonie stanowisk odbywać się winna w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
5. Na terenach nierozpoznanych archeologicznie odkryte znaleziska w czasie robót ziemnych winny być zabezpieczone i zgłoszone do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
6. Na terenach nierozpoznanych archeologicznie wszelkie inwestycje liniowe należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 9

Na obszarze planu obowiązują następujące wymogi wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1. W liniach rozgraniczenia ulic (dróg) w strefie zainwestowania wiejskiego, na terenach komunikacji publicznej, placach, parkach i terenach zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów np. kiosków kolportażowych, handlowych lub gastronomicznych oraz małej architektury, reklam i urządzeń technicznych.
2. Lokalizacja tych obiektów nie może utrudniać ruchu kołowego i pieszego i powinna być uzgodniona z zarządcą ulicy (drogi).
3. Zagospodarowanie terenów ogólnodostępnych powinno umożliwiać bezkolizyjne korzystanie z nich przez osoby niepełnosprawne.

§ 10

Na obszarze planu obowiązują następujące wymogi dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Szerokość terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową przy drogach publicznych wynosić winna maksymalnie 100 m.
2. Obowiązuje zabezpieczenie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej w obrębie terenów lokalizacji tj. w obrębie działki budowlanej.
3. Na terenach, oznaczonych w planie symbolem U, należy zabezpieczyć 100% miejsc parkingowych w obrębie tych terenów, przy czym minimum 80% w granicach działki, a 20% w obrębie przyległego układu ulicznego.
4. Miejsca postojowe dla usług i obiektów na terenach oznaczonych symbolem UP i P należy w 100% zabezpieczyć w obrębie własnej działki.
5. Dla wyznaczonych w planie terenów można przyjmować następujące wskaźniki programowe miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
   1) w zabudowie zagrodowej jednorodzinnej- 1,25-2 m.p./1 domek,
   2) biuro - 17-20 m.p./1000m^2 pow. użytkowej,
   3) obiekt handlowy i usługowy - 18-22 m.p./1000m^2 pow. użytkowej,
   4) zakład produkcyjny - 22-30 m.p./100 zatrudnionych,
   5) szkoła - 16-20 m.p./100 zatrudnionych,
   6) internat - 12-16 m.p./100 zatrudnionych,
   7) biblioteka - 14-16 m.p./100 użytkowników jednocz.
   8) restauracja, kawiarnia - 20-24 m.p./100 m. konsumpcyjnych,
   9) kino, teatr - 20-24 m.p./100 miejsc widowiskowych,
   10) obiekt sportowy - 10-18 m.p./100 użytkowników jednocz.
   11) szpital - 3-5 m.p./10 łóżek,

12) przychodnia zdrowia - 17-22 m.p./1000 m^2 pow. użytk.
13) klub, dom kultury - 16-18 m.p./100 użytk. jednocześnie,
14) hotel - 15-20 m.p./100 użytk. jednocześnie,
15) dom rencisty - 5-8 m.p./100 mieszkańców,
16) stacja paliw - 8-10 m.p./ obiekt,
17) stacja obsługi samochodów - 4-7 m.p./1 stan. naprawcze,
18) ogródki działkowe - 20-22 m.p./100 działek.

§ 11

Na obszarze planu obowiązują wymogi dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów zalewowych zawarte w przepisach szczególnych i odrębnych z zakresu prawa wodnego,

§ 12

Na obszarze planu obowiązują następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału, lub scalenia działek istniejących, muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową zgodną z ustaleniami planu oraz z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
2. W przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny lub scalenie jest możliwy po ustanowieniu służebności drogowej lub wydzielenia drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
3. Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych, bądź w wyniku zniesienia własności (scalenia działek) w ramach jednego terenu strefy funkcjonalnej zgodnie z ustaleniami dla tej strefy.
4. Jeżeli przy dokonywaniu podziałów terenu zaistnieje konieczność wydzielenia działek gruntu pod komunikację publiczną, należy przed podziałem sporządzić koncepcję zagospodarowania tego terenu, określającą linie rozgraniczające układy komunikacyjne, oraz rodzaje zabudowy z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu i przepisów szczególnych.
5. Koncepcję winna opracować osoba posiadająca uprawnienia urbanistyczne lub uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 13

Na obszarze planu obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania :

Wprowadza się obowiązek każdorazowej konsultacji z Szefostwem Infrastruktury Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej dla obiektów:

1) rurociągi gazowe > DN-500; napowietrzne linie elektroenergetyczne > 110kV,
2) odwierty górnicze w strefie ochronnej i dla H 50 m n.p.t.,
3) maszty i anteny TV i radiowe oraz stacje bazowe telefonii komórkowej,
4) elektrownie wiatrowe; przebieg autostrad,
5) wszelkie inne obiekty o wysokości powyżej 50m n.p.t..

§ 14

Na obszarze planu obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Komunikacja kołowa

1) budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń infrastruktury drogowej, wynikająca z realizacji niniejszego planu, powinna być prowadzona za zgodą i według warunków technicznych jednostek zarządzających,
2) budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń infrastruktury drogowej, wynikająca z realizacji niniejszego planu, powinna być prowadzona w oparciu o szczegółowe warunki techniczne określone przepisami odrębnymi.

2. Komunikacja rowerowa

1) kształtowanie infrastruktury rowerowej: celem zasadniczym jest wykształcenie i udostępnienie spójnego, bezpiecznego i wygodnego układu uliczno-drogowego. Budowany, rozbudowywany lub modernizowany ciąg rowerowy powinien składać się z odcinków dobrze zagospodarowanych i właściwie połączonych między sobą. Poza obszarami zainwestowanymi, wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich, ciągi rowerowe należy realizować jako odseparowane,
2) nawierzchnie: warstwa ścieralna utwardzonych ciągów rowerowych powinna być wykonywana o barwie czerwonej z mas asfaltowych bądź kostki betonowej nie fazowanej. Rozwiązaniem dopuszczalnym jest wydzielenie ścieżki rowerowej z jezdni bądź chodnika za pomocą oznakowania poziomego i pionowego,
3) Szczegółowe warunki techniczne jakim powinny odpowiadać ścieżki rowerowe i ich usytuowanie określają przepisy odrębne.

§ 15

Na obszarze planu obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę

1) zaopatrzenie w wodę, do celów bytowo gospodarczych, usług podstawowych i hodowli, dla jednostek osadniczych o zabudowie zwartej i zbliżonej do zwartej prowadzić w oparciu o funkcjonujące komunalne (gminne) ujęcia wody (studnie głębinowe), urządzenia uzdatniające oraz istniejące sieci poprzez ich modernizację i rozbudowę celem dostosowania do uzyskania ciągłej całodobowej dostawy wody uzdatnionej (wg obowiązujących wymagań fizyko-chemicznych) i w ilości niezbędnej do zaspokojenia występujących potrzeb bytowo-gospodarczych i utrzymania właściwego stanu sanitarnego,
2) organizację dystrybucji wody kształtować w sposób umożliwiający częściowe wzajemne wspomaganie się funkcjonujących ujęć wody i układów wodociągowych po wykonaniu dokumentacji uściślającej niezbędne wysokości ciśnień na współpracujących ujęciach i przekroje (średnice) przewodów nowoprojektowanych i przeznaczonych do wymiany,
3) ogólna długość nowoprojektowanej, w granicach obszaru objętego planem, sieci wodociągowej szacowana jest na ok. 19100m,
4) z uwagi na kryteria ekonomiczno- techniczne dla małych jednostek osadniczych oddalonych od gminnego systemu wodociągowego przewidziano indywidualne

zaopatrzenie w wodę poszczególnych gospodarstw.

2. Odprowadzenie ścieków
1) odprowadzenie ścieków bytowo gospodarczych, z wykorzystaniem naturalnych spadków terenu, do gminnych, komunalnych systemów kanalizacji sanitarnej poprzez budowę oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej wg potrzeb projektowanej zabudowy i wg warunków technicznych eksploatatora sieci kanalizacji sanitarnej,
2) ścieki bytowo - gospodarcze z zabudowy rozproszonej, nie objętej systemem kanalizacji zbiorowej, kierować do lokalnych, przydomowych (przyzagrodowych) systemów oczyszczania,
3) nie dopuszcza się zrzutu wód opadowych do systemów kanalizacji sanitarnej,
4) z uwagi na kryteria ekonomiczno- techniczne dla małych jednostek osadniczych oddalonych od projektowanych systemów zbiorowego oczyszczania ścieków przewidziano stosowanie indywidualnych, przydomowych systemów oczyszczania ścieków,
5) ogólna długość projektowanej, w granicach obszaru objętego planem, sieci komunalnej kanalizacji sanitarnej szacowana jest na ok. 42080m oraz ok.4750m rurociągów tłocznych, 36 przepompowni, ok.16700m kanalizacji podciśnieniowej, 7 oczyszczalni.

3. Odprowadzenie wód opadowych
1) odprowadzenie wód opadowych (z zachowaniem obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi oraz wymogów terenowo - prawnych) do funkcjonującego systemu melioracyjnego (głównie powierzchniowego) lub do ziemi,
2) zaleca się stosowanie lokalnych (głównie przyobiektowych) systemów kanalizacji deszczowej (z wykorzystaniem kierunków naturalnego spadku terenu) w zakresie wynikającym z istniejących potrzeb i możliwości i z zachowaniem obowiązujących wymagań terenowo - prawnych i ochrony środowiska,
3) nie dopuszcza się :
   a) zrzutu wód opadowych do systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych i na wszelkiego rodzaju nawierzchnie komunikacyjne,
   b) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi.

4. Zaopatrzenie w gaz ziemny
1) zaopatrzenie w gaz ziemny, przewodowy (w zależności od realizacji gazyfikowania gmin Stara Błotnica, Radzanów i Potworów) wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy, z projektowanego systemu gazowniczego - gazociągu wysokiego ciśnienia Ǿ150 prowadzonego od Potworowa, stacji redukcyjnej gazu lokalizowanej na wschodnich krańcach Klwowa i średnioprężnej sieci rozdzielczej rozprowadzającej gaz do odbiorców w poszczególnych jednostkach osadniczych zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez dystrybutora gazu i eksploatatora funkcjonującej sieci, staraniem dystrybutora gazu i odbiorców przy spełnionych kryteriach ekonomicznej opłacalności dostaw gazu,
2) przebieg tras sieci gazowniczej uściślać na etapie przygotowania realizacji budowy uwzględniając kryteria ekonomiczne dostaw gazu,
3) zapotrzebowanie gazu na okres kierunkowy dla planowanego zagospodarowania na obszarze objętym planem szacuje się na ok. 57m^3/h (2410 tyś.m^3/rok) a długość

sieci gazowniczej planowanej do wykonania, w granicach obszaru objętego planem, szacuje się na ok. 48m.

5. Zaopatrzenie w energię cieplną wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy, z indywidualnych, lokalnych źródeł ciepła (także z systemów ciepłowniczych) z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną - wg potrzeb istniejącego i planowanego zagospodarowania terenu z lokalnego systemu elektroenergetycznego po jego przebudowie i rozbudowie wg warunków technicznych określanych przez dystrybutora energii i eksploatatora funkcjonujących sieci,

1) dopuszcza się likwidację istniejących i budowę nowych stacji transformatorowych wolnostojących wnętrzowych i napowietrznych oraz realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe,
2) lokalizacja stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczenia ulic i ciągów komunikacyjnych.

7. Ustalenia ogólne dla wszystkich sieci :

1) budowa i przebudowa funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z realizacji niniejszego planu nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń naziemnych i podziemnych funkcjonującej infrastruktury technicznej,
2) rozbudowa i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej, wynikające z realizacji niniejszego planu, powinny być prowadzone za zgodą i według warunków technicznych jednostek zasilających i eksploatujących omawiane urządzenia w porozumieniu z zarządcą tras komunikacyjnych (terenów) w rozgraniczeniu których urządzenia te mają być lokalizowane,
3) nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących urządzeniach podziemnych,
4) wszelkie, nowoprojektowane przewody uzbrojenia technicznego, zwłaszcza o charakterze ogólnolokalnym lub tranzytowym, lokalizować na terenie ogólnodostępnym, głównie w granicach ciągów komunikacyjnych,
5) dopuszcza się, w przypadkach szczególnych, lokalizację przewodów i urządzeń w/w uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi (za zgodą właścicieli terenów) pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych,
6) ostateczny przebieg tras projektowanych przewodów (sieci) i lokalizację obiektów na sieciach ustalić na etapie ich realizacji w zależności od postępującej zabudowy, występujących potrzeb, spełnieniu ekonomicznych i technicznych kryteriów pracy uzbrojenia i możliwości inwestycyjnych,
7) przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów zachować aktualnie obowiązujące odległości bezpieczne zwłaszcza od sieci elektroenergetycznych i gazociągów.

§ 16

Na obszarze planu obowiązują następujące zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów :

1. Dopuszcza się tymczasową lokalizację obiektów i urządzeń o funkcjach nie kolidujących z podstawową funkcją strefy.

2. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenów stref nie posiadających zainwestowania jako uprawy rolne i ogrodowe.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH

ROZDZIAŁ I
Borowa Wola

§ 17

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzą:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **1** i **1a** do niniejszej uchwały, symbolami:

1.1 RM / MN - pow. ok. 6,21 ha
1.2 RM / MN - pow. ok. 3.64 ha
1.3 RM / MN - pow. ok. 4,88 ha
1.4 RM / MN - pow. ok. 2,13 ha
1.5 RM / MN - pow. ok. 0,72 ha
1.6 RM / MN - pow. ok. 0,21 ha

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **1** i **1a** do niniejszej uchwały, symbolami:

1.1 MN - pow. ok.1,30 ha
1.2 MN - pow. ok. 3,58 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 i 4 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust.1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM/MN** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
   c) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
   d) cieplarnie i szklarnie,
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:

a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
b) obiekty towarzyszące jak: garaż na samochód osobowy, budynek gospodarczo-składowy o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m^2,
c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
d) zieleń towarzysząca,

3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze, o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,
4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. od 1) do 3) rodzaju zainwestowania terenu,
6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
   a) strefa mieszkaniowa – pas terenu o szerokości max. 50,0 m od projektowanej linii rozgraniczenia drogi publicznej,
   b) strefa gospodarczo-inwentarska – pas terenu o szerokości max. 50,0 m za strefą mieszkaniową w głąb siedliska,
7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 7), chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
   b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza,
   c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i pół kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem dominant wysokościowych, jak budynki kościołów, dzwonnic, kominy, wieże itp.,
   d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej do 8,0 m nad poziom terenu,
   e) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^0,
11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych

na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

12) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
    a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m^2,
    b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
    c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną powinna wynosić w zabudowie wolnostojącej – 700 m^2, w zabudowie bliźniaczej – 500 m^2, a szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 18 m, bliźniaczej nie mniej niż 12 m,
13) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM/MN oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
14) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
15) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
    a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi jak w § 21,
    b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
    c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
    d) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, przy zastosowaniu wskaźników programowych określonych w § 10,
    e) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
16) obsługę komunikacyjną terenów RM/MN zapewnią ulice oraz drogi układu lokalnego 1.2KL, 1.5 KL, 1.6 KL, 1.7 KL, 1.8 KL, 1.9 KL,1.10 KL i 1.11 KL oraz drogi wewnętrzne 1.1 KDW i 1.2 KDW o ustaleniach określonych w § 13 i § 21,
17) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 22.

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej :jednorodzinnej i letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN:**

1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:
    a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa,
    b) komunikacja lokalna i parkingi,
    c) zieleń towarzysząca,
2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:
    a) zabudowa mieszkaniowa o charakterze małych domów mieszkaniowych, kilkurodzinnych,
    b) usługi podstawowe, nieuciążliwe,
    c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia, infrastruktury technicznej i komunikacji związane z obsługą terenów MN,

3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są:
   a) obiekty kubaturowe towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej m.in.: garaże indywidualne, wbudowane lub wolnostojące dla samochodów osobowych (1 garaż na 1 mieszkanie) i dostawczych o nośności poniżej 2,5 t (maksymalnie 1 garaż na 1 gospodarstwo domowe),
   b) zabudowa towarzysząca, gospodarcza – wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, do 5% powierzchni działki,
   c) obiekty usługowo – produkcyjne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową terenu, w których można prowadzić nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo – rzemieślniczym i.t.p.,
4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
   a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
   b) nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu MN,
5) realizacja zabudowy MN wzdłuż istniejących dróg publicznych może się odbywać na podstawie geodezyjnych planów podziału pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 3 pkt.10) i 11)
6) występujące na terenach MN grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
7) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. 1), 2), 3) przeznaczenia terenu,
8) na terenach MN obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej stosując odpowiednie wskaźniki programowe określone jak w § 10,
9) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
   b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i ½ kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu z wyłączeniem dominant wysokościowych jak: budynki kościołów i dzwonnic, kominy, wieże itp.,
   c) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej do 8,0 m nad poziom terenu ,
   d) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^0,
10) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m^2,
   b) powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m^2,
   c) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 18,0 m, a w zabudowie bliźniaczej minimum 10.0 m,
   d) minimalna głębokość działki 25.0 m,
11) powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w pkt. 10), na których przewiduje się dodatkowo usługę, oraz powierzchnię działki pod zabudowę wyłącznie usługową uzależnia się od wymagań funkcjonalnych lub technologicznych usługi,

12) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenie terenu działek:
    a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0 m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w § 21,
    b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
    c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
    d) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
13) obsługę komunikacyjną zewnętrzną terenów MN zapewnią drogi układu lokalnego – gminnego 1.3 KL, 1.4 KL i 1.5 KL o ustaleniach określonych jak w § 13 i § 21,
14) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 22.

§ 18

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy usługowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **1** i **1a** do niniejszej uchwały, symbolem **1.1 U** - pow. ok. 6.80 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy usług publicznych i komercyjnych na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** :
1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
    a) obiekty gastronomiczne, motel, stacja benzynowa,
    b) obiekty usług komercyjnych obiekty m.in.: handlu, rzemiosła i t.p.
    c) zieleń towarzysząca,
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
    a) zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym obsługą obiektu funkcji podstawowej,
    b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
    c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, ogólnogminne i związane z obsługą terenów U,
3) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej na terenach U można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
    a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
    b) nie będą zajmowały więcej niż 20% powierzchni terenu działki, na której zlokalizowana jest usługa,
4) na terenach zabudowy usług U ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,
b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w §10,
c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz obowiązujących normatywów projektowania,
d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
e) wysokość budynków do 15,0 m za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
f) dachy wielospadowe o nachyleniu maksimum do 45^0,
g) inny kształt dachu niż określony w ppkt. f) można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
h) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej,
i) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
j) jakakolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi nie może przekraczać granic lokalizacji tej usługi,
k) realizacja zespołu zabudowy, wymagająca tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta,
l) odległość maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczenia ulicy klasy „ G” - 1.1KG wynosi 16 m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w § 20 ,
m) odległość maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczenia ulicy lokalnej 1.1 KL wynosi - 13 m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w § 21 ,
n) od strony lasu nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 10.0 m,
o) odległość maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczenia ulicy lokalnej 1.4 KL wynosi 5m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w § 21,

5) obsługę komunikacyjną terenów usług zapewnią drogi o ustaleniach określonych w § 13 i § 21 układu ponad podstawowego – 1.1 KG i lokalnego – 1.1 KL i 1.4 KL oraz sieć dróg wewnętrznych które należy zaprojektować w zależności od rodzaju planowanych usług,
6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 14 i § 22,
7) teren usług jest wyznaczony przez plan jako obszar centrum wsi Borowa Wola.

§ 19

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:

1) tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **1** i **1a** do niniejszej uchwały, symbolami:

1.1 ZL - pow. ok.104.52 ha
1.2 ZL - pow. ok. 82.37 ha
1.3 ZL - pow. ok. 1.80 ha
1.4 ZL - pow. ok. 10.56 ha

2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródliskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **1** i **1a** do niniejszej uchwały, symbolami:

1.1R - pow. ok. 4.20 ha
1.2R - pow. ok. 0.45 ha
1.3R - pow. ok. 128.91 ha
1.4R - pow. ok. 13.99 ha
1.5R - pow. ok. 0.96 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania, w obrębie terenów ZL są tereny lasów, tworzące zwarte, duże kompleksy leśne, oraz mniejsze wśród pól i łąk,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień leśnych, śródpolnych, należy traktować jako lasy ochronne, przeciw erozyjne i stały element krajobrazowy,
4) tereny lasów mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego zgodnie z zasadami udostępniania lasów określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
7) tereny przeznaczone pod zalesienia mogą być czasowo wykorzystywane jako tereny upraw rolnych.

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródliskowe, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:

1) podstawowym rodzajem użytkowa, w obrębie terenów R są :
   a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadowniczych,
   b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
   c) tereny wód powierzchniowych ,
2) uzupełniającą formą użytkowania terenów R mogą być:

a) nowe budynki gospodarcze o max. pow. użytkowej 30 m^2 dla właścicieli zamieszkałych daleko od areału po uzyskaniu opinii Rady Gminy,
b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału o wielkości min. 3 ha, uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,

3) na terenach R dopuszcza się realizację:
a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja jest niemożliwa na terenach strefy zabudowy określonej w § 16 i uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wod.- kan. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,
e) wysypisk odpadów
f) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
g) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),
h) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,

4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne,
5) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
7) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną,
8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania,
9) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
10) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB,
11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
a) wymianę i rozbudowę lub przebudowę zabudowy,

b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,

12) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz tereny parkingów dla celów turystycznych,
13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
14) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne,
15) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
16) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,
17) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych" i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
18) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
19) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 20

1.Ustala się strefę terenów urządzeń infrastruktury technicznej, w której skład wchodzą :

1) tereny urządzeń poboru wody, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **1** i **1a** do niniejszej uchwały, symbolem **1.1 W** – pow. ok. 0.67 ha,
2) tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej – oczyszczalnia ścieków, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **1** i **1a** do niniejszej uchwały, symbolem **1.1 K** – pow. ok. 0.10 ha,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów urządzeń, o których mowa w ust. 1 :

1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, modernizacji, wymiany w zależności od potrzeb,
2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do terenu strefy przyległej,
3) wszelkie nowe działania inwestycyjne oraz określone w pkt. 1) i 2) mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
4) obsługę komunikacyjną terenu 1.1W zapewnią istniejące drogi układu lokalnego 1.2 KL i 1.5 KL,
5) obsługę komunikacyjną terenu 1.1K zapewnią istniejąca droga układu lokalnego 1.2 KL i droga wewnętrzna 1.1 KDW,

§ 21

1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg (ulic) publicznych:

1) fragment istniejącej drogi krajowa nr 48 klasy „G": Klwów – Tomaszów Mazowiecki, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **1** i **1a** do uchwały, symbolem **1.1 KG** (szer. 25 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 1.91 ha,
2) istniejące i projektowane drogi (ulice) gminne : lokalne i dojazdowe klasy „L" i „D" oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **1** i **1a** do uchwały, symbolami :
   1.1 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok..0.07 ha
   1.2 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 1.00 ha
   1.3 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.23 ha
   1.4 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.15 ha
   1.5 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.17 ha
   1.6 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.22 ha
   1.7 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.24 ha
   1.8 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.26 ha
   1.9 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.26 ha
   1.10 KL (szer.12 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.45 ha
   1.11 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.86 ha
3) drogi wewnętrzne stanowiące ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **1** i **1a** do uchwały, symbolami :
   1.1 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.04 ha
   1.2 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.05 ha

2.Istniejące drogi, o których mowa w ust. 1 pkt. 1) i 2) przeznacza się do adaptacji, modernizacji, przebudowy itp.

3.Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust.1 ustala się następujące docelowe parametry:

1) dla drogi krajowej oznaczonej symbolem KG na terenie zabudowanym i poza terenem zabudowy:
   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 25,0 m,
   b) szerokość jezdni 2 x 3,5 m,
2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KL:
   a) na terenie zabudowanym:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,0 m.
3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW:
   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 6,0 m,
   b) szerokość jezdni min. 3,0 m z mijankami.

4. Dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 3 po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych i uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5. Obiekty budowlane położone przy istniejących i projektowanych drogach, wymienionych w ust. 1) winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

1) na terenie zabudowanym:
   a) od drogi krajowej – 10,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8.0 m,
   c) od drogi gminnej – 6,0 m,
2) poza terenem zabudowy:
   a) od drogi krajowej – 25,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
   c) od drogi gminnej – 15,0 m.

6. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.

7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 22

Na zasadach określonych w dziale II § 14, w granicach sołectwa, na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (należącego do zadań Gminy) w dziedzinach:

1) zaopatrzenia w wodę:
   a) modernizacja i rozbudowa ujęcia wody do wydajności 1100 m^3/d i dostosowanie do współpracy z komunalną, gminna siecią wodociągową,
   b) budowa sieci wodociągowej Ø160 w ciągach komunikacyjnych: 1.2KL-580m,
2) odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych
   a) wykonanie oczyszczalni ścieków (20 m^3/d)
   b) budowa grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej Ø0,20m w ciągach komunikacyjnych: 1.10KL-240m, 1.6KL-225m, 1.7KL-270m,1.8KL-280m, 1.5KL-175m, 1.2KL-350m
   c) wykonanie przepompowni ścieków przy 1.2KL.

ROZDZIAŁ II
Brzeski
§ 23

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzą:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **2,2a i 2b** do niniejszej uchwały, symbolami:

2.1 RM / MN - pow. ok. 2,22 ha
2.2 RM / MN - pow. ok. 2,26 ha
2.3 RM / MN - pow. ok. 0,84 ha
2.4 RM / MN - pow. ok. 2,07 ha
2.5 RM / MN - pow. ok. 2,95 ha
2.6 RM / MN - pow. ok. 0,86 ha
2.7 RM / MN - pow. ok. 4,53 ha
2.8 RM / MN - pow. ok. 4,31 ha

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **2,2a i 2b** do niniejszej uchwały, symbolami:

2.1MN - pow. ok.2,11 ha
2.2MN - pow. ok.6,06 ha
2.3MN - pow. ok.3,30 ha
2.4MN - pow. ok.3,78 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 i 4 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust.1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM/MN** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
   c) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
   d) cieplarnie i szklarnie,
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,

b) obiekty towarzyszące jak: garaż na samochód osobowy, budynek gospodarczo-składowy o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m^2,
c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
d) zieleń towarzysząca,

3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze, o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,
4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. od 1) do 3) rodzaju zainwestowania terenu,
6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
   a) strefa mieszkaniowa – pas terenu o szerokości max. 50,0 m od projektowanej linii rozgraniczenia drogi publicznej,
   b) strefa gospodarczo-inwentarska – pas terenu o szerokości max. 50,0 m za strefą mieszkaniową w głąb siedliska,
7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 7), chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
   b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza,
   c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i pół kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem dominant wysokościowych, jak budynki kościołów, dzwonnic, kominy, wieże itp.,
   d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej do 8,0 m nad poziom terenu,
   e) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^0,
11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

12) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
    a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m^2,
    b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
    c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną powinna wynosić w zabudowie wolnostojącej – 700 m^2, w zabudowie bliźniaczej – 500 m^2, a szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 18 m, bliźniaczej nie mniej niż 12 m,
13) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM/MN oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
14) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
15) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
    a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0m oraz 6.0 m od strony ulicy zbiorczej dla 2.7 RM/MN,2.6 RM/MN, 2.5 RM/MN, 2.3 RM/MN i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w § 28,
    b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
    c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
    d) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, przy zastosowaniu wskaźników programowych określonych w § 10 pkt. 6),
    e) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
16) obsługę komunikacyjną terenów RM/MN zapewnią istniejąca droga zbiorcza 2.1 KZ i 2.2 KZ, istniejące i projektowane ulice oraz drogi układu lokalnego 2.2 KL, 2.3KL, 2.4 KL, 2.5KL, 2.6KL i 2.8KL oraz ciągi pieszo-jezdne 2.2KDW, 2.3 KDW, 2.4KDW, 2.5KDW, 2.6KDW, 2.7KDW i 2.8KDW o ustaleniach określonych w § 13 i § 28,
17) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 29.

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN:**

1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:
    a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa
    b) komunikacja lokalna i parkingi,
    c) zieleń towarzysząca,
2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:
    a) usługi podstawowe, nieuciążliwe,
    b) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia, infrastruktury technicznej i komunikacji związane z obsługą terenów MN,
3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są:

a) obiekty kubaturowe towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej m.in.: garaże indywidualne, wbudowane lub wolnostojące dla samochodów osobowych (1 garaż na 1 mieszkanie) i dostawczych o nośności poniżej 2,5 t (maksymalnie 1 garaż na 1 gospodarstwo domowe),
b) zabudowa towarzysząca, gospodarcza – wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, do 5% powierzchni działki,
c) obiekty usługowo – produkcyjne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową terenu, w których można prowadzić nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo – rzemieślniczym i.t.p.,

4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
b) nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu MN,
5) realizacja zabudowy MN wzdłuż istniejących dróg publicznych może się odbywać na podstawie geodezyjnych planów podziału pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 3 pkt.10) i 11),
6) występujące na terenach MN grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
7) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. 1), 2), 3) przeznaczenia terenu,
8) na terenach MN obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej stosując odpowiednie wskaźniki programowe określone jak w § 10 ,
9) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i ½ kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu z wyłączeniem dominant wysokościowych jak: budynki kościołów i dzwonnic, kominy, wieże itp.,
c) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej do 8,0 m nad poziom terenu ,
d) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^0 ,
10) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m^2,
b) powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m^2,
c) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 18.0 m, a w zabudowie bliźniaczej minimum 10.0 m,
d) minimalna głębokość działki 25.0 m,
11) powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w pkt. 10), na których przewiduje się dodatkowo usługę, oraz powierzchnię działki pod zabudowę wyłącznie usługową uzależnia się od wymagań funkcjonalnych lub technologicznych usługi,
12) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenie terenu działek:
a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0 m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w § 28,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
d) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,

13) obsługę komunikacyjną zewnętrzną terenów MN zapewnią istniejąca droga zbiorcza 2.1 KZ, droga lokalna 2.1KL oraz droga wewnętrzna 2.1KDW o ustaleniach określonych jak w § 13 i § 28,
14) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 29.

5. Tereny 2.4RM/MN, 2.5RM/MN, 2.7RM/MN leżą częściowo w obszarze centrum wsi Brzeski.

§ 24

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **2** i **2b** do niniejszej uchwały, symbolem **2.1 U** - pow. ok.0,52 ha.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy usług publicznych i komercyjnych na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
   a) usługi publiczne i obiekty usług komercyjnych m.in.: handlu, rzemiosła i t.p.
   b) zieleń towarzysząca,
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
   a) zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym obsługą obiektu funkcji podstawowej,
   b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
   c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, ogólnogminne i związane z obsługą terenów U,
3) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej na terenach U można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
   a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
   b) nie będą zajmowały więcej niż 20% powierzchni terenu działki, na której zlokalizowana jest usługa,
4) na terenach zabudowy usług U ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
   a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,

b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w §10,
c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz obowiązujących normatywów projektowania,
d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
e) wysokość budynków do 15,0 m za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
f) dachy wielospadowe o nachyleniu maksimum do 45^0,
g) inny kształt dachu niż określony w ppkt. f) można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
h) maksymalna nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg jak w § 28, a od strony ulicy zbiorczej odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczenia ulicy wynosi 7.0m
i) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej,
j) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
k) jakakolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi winna nie przekraczać granic lokalizacji tej usługi,

5) obsługę komunikacyjną terenów usług zapewnią istniejące drogi – zbiorcza 2.2KZ i lokalne 2.3KL,2.5KL i 2.6KL,
6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 14 i § 29.

4. Plan wyznacza obszar centrum wsi Brzeski o pow. ok. 2.0 ha obejmujący teren oznaczony symbolem 2.1U, a także tereny zabudowy mieszkaniowej i komunikacji położone w wydzielonym obszarze.

§ 25

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:

1) tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **2,2a i 2b** do niniejszej uchwały, symbolami:

2.1 ZL - pow. ok.10,41 ha
2.2 ZL - pow. ok.14,34 ha
2.3 ZL - pow. ok.28,04 ha
2.4 ZL - pow. ok.60,99 ha
2.5 ZL - pow. ok. 3,25 ha
2.6 ZL - pow. ok. 0,09 ha

2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródliskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **2,2a i 2b** do niniejszej uchwały, symbolami:

2.1R - pow. ok. 46,01 ha
2.2R - pow. ok. 25,45 ha
2.3R - pow. ok. 0,27 ha
2.4R - pow. ok. 20,75 ha
2.5R - pow. ok. 22,25 ha
2.6R - pow. ok. 1,65 ha

2.7R - pow. ok. 1,65 ha
2.8R - pow. ok. 0,63 ha
2.9R - pow. ok. 39,74 ha
2.10R - pow. ok. 1,46 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 i 4 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania, w obrębie terenów ZL są tereny lasów, tworzące zwarte, duże kompleksy leśne, oraz mniejsze wśród pól i łąk,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień leśnych, śródpolnych, należy traktować jako lasy ochronne, przeciw erozyjne i stały element krajobrazowy,
4) tereny lasów mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego zgodnie z zasadami udostępniania lasów określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
7) tereny przeznaczone pod zalesienia mogą być czasowo wykorzystywane jako tereny upraw rolnych.

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródliskowe, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:

1) podstawowym rodzajem użytkowa, w obrębie terenów R są :
   a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadowniczych,
   b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
   c) tereny wód powierzchniowych,
2) uzupełniającą formą użytkowania terenów R mogą być:
   a) nowe budynki gospodarcze o max. pow. użytkowej 30 m^2 dla właścicieli zamieszkałych daleko od areału po uzyskaniu opinii Rady Gminy,

b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału o wielkości min. 3 ha, uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,

3) na terenach R dopuszcza się realizację:
a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja jest niemożliwa na terenach strefy zabudowy określonej w § 23 i uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wod.- kan. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
d) obiektów niekubaturowych obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,
e) wysypisk odpadów
f) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
g) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),
h) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,

4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne
5) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
7) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną,
8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania,
9) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
10) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB
11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
a) wymianę i rozbudowę i przebudowę zabudowy,
b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,

c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,

12) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz tereny parkingów dla celów turystycznych,
13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
14) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne,
15) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
16) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,
17) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych" i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
18) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
19) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 26

1.Ustala się strefę wód śródlądowych powierzchniowych, w której skład wchodzą tereny rzeki Drzewiczki, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **2, 2a i 2b** do niniejszej uchwały, symbolem **2.1 WS** – pow. ok. 6,57 ha,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów , o których mowa w ust. 1 :

1) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzeki, a w przypadku regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzeki przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów
2) realizowane budowle wodne wymagają spełnienia warunków określonych w przepisach obowiązującego prawa wodnego,
3) pola namiotowe i biwakowe należy lokalizować w odległości minimum 100 m od brzegów rzek,
4) dopuszcza się lokalizowanie hangarów na sprzęt wodny w bezpośrednim sąsiedztwie zbiornika wodnego lub rzeki, a przebieralni lub podobnych lekkich budowli w odległości minimum 15 m od brzegu wody otwartej,

§ 27

1.Ustala się strefę terenów urządzeń infrastruktury technicznej, w której skład wchodzą :
tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej – oczyszczalnia ścieków, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **2** i **2b** do uchwały, symbolem **2.1 K** – pow. ok. 0.04 ha,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów urządzeń, o których mowa w ust. 1 :

1) urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, modernizacji, wymiany w zależności od potrzeb,
2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do terenu strefy przyległej,
3) wszelkie nowe działania inwestycyjne oraz określone w pkt. 1) i 2) mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
4) obsługę komunikacyjną terenu 2.1K zapewni istniejąca droga 2.3 KZ

§ 28

1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg (ulic) publicznych:

1) fragment istniejącej drogi powiatowej klasy „Z": Klwów – Nowe Miasto, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **2, 2a** i **2b** do uchwały symbolami:
   2.1 KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 3,55 ha
   2.2 KZ (szer. 12 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0,50 ha
   2.3 KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 1.47 ha
2) istniejące i projektowane drogi (ulice) gminne: lokalne i dojazdowe klasy „L" i „D" oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **2, 2a** i **2b** do uchwały, symbolami :
   2.1 KL (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0,43 ha
   2.2 KL (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0,13 ha
   2.3 KL (szer. 15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 1,40 ha
   2.4 KL (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0,17 ha
   2.5 KL (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0,19 ha
   2.6 KL (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0,15 ha
   2.7 KL (szer. 15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0,31 ha
   2.8 KL (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0,19 ha
3) projektowane drogi i ulice wewnętrzne stanowiące ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **2, 2a** i **2b** do uchwały, symbolami :
   2.1 KDW (szer. 5 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0,03 ha
   2.2 KDW (szer. 5 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0,04 ha
   2.3 KDW (szer. 5 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0,15 ha
   2.4 KDW (szer. 5 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0,12 ha
   2.5 KDW (szer. 5 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0,02 ha
   2.6 KDW (szer. 8 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0,09 ha
   2.7 KDW (szer. 8 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0,15 ha
   2.8 KDW (szer. 5 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0,06 ha

2.Istniejące drogi, o których mowa w ust. 1 pkt. 1), 2) i 3) przeznacza się do adaptacji, modernizacji, przebudowy itp.

3.Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się następujące docelowe parametry:

1) dla drogi powiatowej oznaczonej symbolem KZ :
   a) na terenie zabudowanym:
   – szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 12,0 m,
   – szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

b) poza terenem zabudowy:
– szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
– szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KL:
a) na terenie zabudowanym:
– szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
– szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,
b) poza terenem zabudowy:
– szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
– szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW:
a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia istniejących ciągów 5.0 m,
b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia projektowanych ciągów min 6.0 m,
c) szerokość jezdni min. 3,0 m z mijankami,
d) ciągi pieszo-jezdne 2.3KDW 2.4 KDW 2.6 KDW, 2.7 KDW zakończone placami manewrowymi o wymiarach 20x20 w liniach rozgraniczenia,

4. Dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 3 po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych i uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5.Obiekty budowlane położone przy istniejących i projektowanych drogach, wymienionych w ust. 1) winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

1) na terenie zabudowanym:
a) od drogi krajowej – 10,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8.0 m,
c) od drogi gminnej – 6,0 m,

2) poza terenem zabudowy:
a) od drogi krajowej – 25,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
c) od drogi gminnej – 15,0 m.

6. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.

7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 29

Na zasadach określonych w dziale II § 14, w granicach sołectwa, na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (należącego do zadań Gminy) w dziedzinach:

1) zaopatrzenia w wodę:
a) budowa sieci wodociągowej Ø110 w ciągach komunikacyjnych: 2.2KZ-1500m, 2.1KZ- 700m ,

2) odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych
   a) budowa stacji podciśnieniowej i oczyszczalni ścieków (20m^3/d) przy 2.3KZ
   b) budowa podciśnieniowej sieci kanalizacji sanitarnej Ø0,15m w ciągach komunikacyjnych: 2.2KZ-860m,
   c) budowa przydomowych systemów oczyszczania ścieków.

ROZDZIAŁ III
Drążno

§ 30

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzą:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **3, 3a, 3b** i **3c** do niniejszej uchwały, symbolami:

3.1 RM / MN - pow. ok. 0.40 ha
3.2 RM / MN - pow. ok. 4.01 ha
3.3 RM / MN - pow. ok. 1.24 ha
3.4 RM / MN - pow. ok. 2.25 ha
3.5 RM / MN - pow. ok. 3.69 ha
3.6 RM / MN - pow. ok. 2.48 ha
3.7 RM / MN - pow. ok. 5.60 ha
3.8 RM / MN - pow. ok.10.61 ha
3.9 RM / MN - pow. ok. 3.51 ha
3.10 RM / MN - pow. ok. 5.61 ha
3.11 RM / MN - pow. ok. 6.37 ha

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **3** i **3c** do niniejszej uchwały, symbolem:

3.1 MN - pow. ok. 3.72 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 i 4 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust.1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM/MN** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
   c) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
   d) cieplarnie i szklarnie,
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:

a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
b) obiekty towarzyszące jak: garaż na samochód osobowy, budynek gospodarczo-składowy o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m^2,
c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
d) zieleń towarzysząca,

3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,
4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. od 1) do 3) rodzaju zainwestowania terenu,
6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
   a) strefa mieszkaniowa – pas terenu o szerokości max. 50,0 m od projektowanej linii rozgraniczenia drogi publicznej,
   b) strefa gospodarczo-inwentarska – pas terenu o szerokości max. 50,0 m za strefą mieszkaniową w głąb siedliska,
7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 7), chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
   b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza,
   c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i pół kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem dominant wysokościowych, jak budynki kościołów, dzwonnic, kominy, wieże itp.,
   d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej do 8,0 m nad poziom terenu,
   e) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^0,
11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych

na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

12) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
   a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m^2,
   b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
   c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną powinna wynosić w zabudowie wolnostojącej – 700 m^2, w zabudowie bliźniaczej – 500 m^2, a szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 18 m, bliźniaczej nie mniej niż 12 m,
13) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM/MN oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
14) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
15) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
   a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg zbiorczych wynosi: 5.0 m przy zabudowie 3.9 RM/MN, 3.10 RM/MN i 3.11 RM/MN i 6.0 m dla pozostałej zabudowy i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w § 34,
   b) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg lokalnych i ciągów pieszo-jezdnych wynosi 5.0 m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w § 34,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
   d) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
   e) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, przy zastosowaniu wskaźników programowych określonych w § 10,
   f) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
16) obsługę komunikacyjną terenów RM/MN zapewnią istniejąca drogi zbiorcze oznaczone symbolami: 3.1 KZ - 3.5 KZ i 3.7KZ, istniejące i projektowane ulice oraz drogi układu lokalnego 3.2 KL – 3.6KL oraz ciągi pieszo-jezdne 3.1KDW, 3.2 KDW, 3.3KDW i 3.4KDW o ustaleniach określonych w § 13 i § 34,
17) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 35.

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN:**

1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa,
   b) komunikacja lokalna i parkingi,
   c) zieleń towarzysząca,
2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:

a) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia, infrastruktury technicznej i komunikacji, związane z obsługą terenów MN,

3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są:
   a) obiekty kubaturowe towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej m.in.: garaże indywidualne, wbudowane lub wolnostojące dla samochodów osobowych (1 garaż na 1 mieszkanie) i dostawczych o nośności poniżej 2,5 t (maksymalnie 1 garaż na 1 gospodarstwo domowe),
   b) zabudowa towarzysząca, gospodarcza – wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, do 5% powierzchni działki,
   c) obiekty usługowe nie kolidujące z funkcją mieszkaniową terenu, w których można prowadzić nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo – rzemieślniczym i.t.p.,
4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
   a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
   b) nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu MN,
5) realizacja zabudowy MN wzdłuż istniejących dróg publicznych może się odbywać na podstawie geodezyjnych planów podziału pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 3 pkt.10) i 11),
6) występujące na terenach MN grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
7) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. 1), 2), 3) przeznaczenia terenu,
8) na terenach MN obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej stosując odpowiednie wskaźniki programowe określone jak w § 10,
9) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
   b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i ½ kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu z wyłączeniem dominant wysokościowych jak: budynki kościołów i dzwonnic, kominy, wieże itp.,
   c) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej do 8,0 m nad poziom terenu ,
   d) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^0,
10) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m^2,
   b) powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m^2,
   c) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 18,0 m, a w zabudowie bliźniaczej minimum 10.0 m,
   d) minimalna głębokość działki 25.0 m,
11) powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w pkt.10), na których przewiduje się dodatkowo usługę, oraz powierzchnię działki pod zabudowę wyłącznie usługową uzależnia się od wymagań funkcjonalnych lub technologicznych usługi,
12) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenie terenu działek:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0 m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w § 32,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki należy przeznaczyć na tereny biologicznie czynne,
c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%, pozostały teren to: 30% terenu biologicznie czynnego i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
d) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
e) obsługę komunikacyjną zewnętrzną terenów MN zapewnią istniejąca droga zbiorcza 3.5 KZ oraz ciąg pieszo-jezdny 3.1KDW o ustaleniach określonych jak w § 13 i § 34,
f) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 35.

5. Tereny 3.5RM/MN i 3.8RM/MN leżą częściowo w obszarze centrum wsi Drążno.

§ 31

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy usługowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **3** i **3a** do uchwały, symbolem **3.1 U** - pow. ok. 0.89 ha.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust.1, wyznacza się tereny zabudowy usług publicznych i komercyjnych na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
   a) obiekty usług publicznych i obiekty usług komercyjnych m.in.: handlu, rzemiosła i t.p.
   b) zieleń towarzysząca,
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
   a) zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym obsługą obiektu funkcji podstawowej,
   b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
   c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, ogólnogminne i związane z obsługą terenów U,
3) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej na terenach U można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
   a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
   b) nie będą zajmowały więcej niż 20% powierzchni terenu działki, na której zlokalizowana jest usługa,
4) na terenach zabudowy usług U ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,
b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w §10,
c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz obowiązujących normatywów projektowania,
d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
e) wysokość budynków do 15,0 m za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
f) dachy wielospadowe o nachyleniu maksimum do 45^0,
g) inny kształt dachu niż określony w ppkt. f) można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
h) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni należy przeznaczyć pod zieleń towarzyszącą,
i) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
j) jakakolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi winna nie przekraczać granic lokalizacji tej usługi,
k) od strony ulicy zbiorczej odległość maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczenia ulicy wynosi 7.0m, a od strony ulicy lokalnej odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczenia ulicy wynosi 5.0m i w/w odległości muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 34,

5) obsługę komunikacyjną terenów usług zapewnią istniejące drogi – zbiorcza 3.4 KZ i lokalna 3.4 KL,
6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 14 i § 35.

4. Plan wyznacza obszar centrum wsi Drążno o pow. ok. 2,80 ha obejmujący teren oznaczony symbolem 3.1U, a także tereny zabudowy mieszkaniowej i komunikacji położone w wydzielonym obszarze.

§ 32

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
1) tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **3, 3a, 3b i 3c** do niniejszej uchwały, symbolami:

3.1 ZL - pow. ok. 0.60 ha
3.2 ZL - pow. ok. 0.13 ha
3.3 ZL - pow. ok. 2.66 ha
3.4 ZL - pow. ok. 30.95 ha
3.5 ZL - pow. ok. 2.37 ha
3.6 ZL - pow. ok. 36.03 ha
3.7 ZL - pow. ok. 73.57 ha
3.8 ZL - pow. ok. 4.44 ha
3.9 ZL - pow. ok. 18.67 ha
3.10 ZL - pow. ok. 2.68 ha
3.11 ZL - pow. ok.8.67 ha

2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródliskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **3, 3a, 3b i 3c** do niniejszej uchwały, symbolami:

3.1R - pow. ok. 0.12 ha
3.2R - pow. ok. 69.61ha
3.3R - pow. ok. 1.79 ha
3.4R - pow. ok. 76.60 ha
3.5R - pow. ok. 23.75 ha
3.6R - pow. ok. 8.06 ha
3.7R - pow. ok. 22.02 ha
3.8R - pow. ok. 15.38 ha
3.9R - pow. ok. 53.17 ha
3.10R - pow. ok. 51.63 ha
3.11R - pow. ok. 42.86 ha
3.12R - pow. ok. 71.95 ha
3.13R - pow. ok. 43.53 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania, w obrębie terenów ZL są tereny lasów, tworzące zwarte, duże kompleksy leśne, oraz mniejsze wśród pól i łąk,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień leśnych, śródpolnych, należy traktować jako lasy ochronne, przeciw erozyjne i stały element krajobrazowy,
4) tereny lasów mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego zgodnie z zasadami udostępniania lasów określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,

6) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
7) tereny przeznaczone pod zalesienia mogą być czasowo wykorzystywane jako tereny upraw rolnych.

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust.1, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródliskowe, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:

1) podstawowym rodzajem użytkowa, w obrębie terenów R są :
   a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadowniczych,
   b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
   c) tereny wód powierzchniowych ,
2) uzupełniającą formą użytkowania terenów R mogą być:
   a) nowe budynki gospodarcze o max. pow. użytkowej 30 m^2 dla właścicieli zamieszkałych daleko od areału po uzyskaniu opinii Rady Gminy,
   b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału o wielkości min. 3 ha, uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
3) na terenach R dopuszcza się realizację:
   a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja jest niemożliwa na terenach strefy zabudowy określonej w § 30 i uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wod.- kan. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
   c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
   d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,
   e) wysypisk odpadów
   f) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
   g) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),
   h) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,
4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne,

5) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
   a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
   b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
7) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną,
8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania,
9) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
10) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB
11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
   a) wymianę przebudowę i rozbudowę zabudowy,
   b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
   c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
12) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz tereny parkingów dla celów turystycznych,
13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
14) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne,
15) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
16) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,
17) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych" i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
18) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
19) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 33

1.Ustala się strefę terenów urządzeń infrastruktury technicznej, w której skład wchodzą :

1) tereny urządzeń poboru wody, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **3** i **3a** do niniejszej uchwały, symbolem **3.1 W** – pow. ok. 0.87 ha,

2) tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej – oczyszczalnia ścieków, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **3** i **3a** do niniejszej uchwały, symbolem **3.1 K** – pow. ok. 0.11 ha,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów urządzeń, o których mowa w ust. 1 :

1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, modernizacji, wymiany w zależności od potrzeb,
2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do terenu strefy przyległej,
3) wszelkie nowe działania inwestycyjne oraz określone w pkt. 1) i 2) mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
4) obsługę komunikacyjną terenu 3.1 W zapewnią istniejące drogi 3.4 KZ i 3.6 KL,
5) obsługę komunikacyjną terenu 3.1 K zapewni istniejąca droga 3.3 KL,

§ 34

1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg (ulic) publicznych:

1) fragment istniejącej drogi powiatowej klasy „Z": Klwów – Nieznamierowice, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **3, 3a** i **3c** do niniejszej uchwały symbolami:
   3.1 KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.63 ha
   3.2 KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 1.17 ha
   3.3 KZ (szer.12 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.58 ha
   3.4 KZ (szer.14 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 1.01 ha
   3.5 KZ (szer.14 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 1.85 ha
   3.6 KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 1.22 ha
   3.7 KZ (szer.12 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.70 ha
   3.8 KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.27 ha

2) istniejące i projektowane drogi (ulice) gminne: lokalne i dojazdowe klasy „L" i „D" oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **3, 3a, 3b** i **3c** do niniejszej uchwały, symbolami :
   3.1 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 1.28 ha
   3.2 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.45 ha
   3.3 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.37 ha
   3.4 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 1.34 ha
   3.5 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 2.22 ha
   3.6 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.67 ha
   3.7 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.44 ha
   3.8 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 1.05 ha
   3.9 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 2.57 ha
   3.10 KL (szer.15m w liniach rozgraniczenia)- pow. ok. 1.75 ha

3) drogi wewnętrzne stanowiące ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **3, 3a, 3b** i **3c** do uchwały, symbolami :
   3.1 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.14 ha
   3.2 KDW (szer. 6m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.12 ha
   3.3 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.04 ha
   3.4 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.04 ha

2.Istniejące drogi, o których mowa w ust. 1 przeznacza się do adaptacji, modernizacji, przebudowy itp.

3.Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 pkt. 1), 2) i 3) ustala się następujące docelowe parametry:

1) dla drogi powiatowej oznaczonej symbolem KZ :
   a) na terenie zabudowanym:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 12,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,5 m.
2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KL:
   a) na terenie zabudowanym:
      –szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
      –szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      –szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
      –szerokość jezdni – 2 x 3,0 m.
3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW :
   a) szerokość w liniach rozgraniczenia minimum 6,0 m,
   b) szerokość jezdni min. 3,0 m z mijankami,
   c) ciągi pieszo – jezdne 3.1 KDW i 3.2 KDW zakończone placami manewrowymi o wym. 20x20m w liniach rozgraniczenia.

4. Dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 3 po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych i uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5.Obiekty budowlane położone przy istniejących i projektowanych drogach, wymienionych w ust. 1) winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

1) na terenie zabudowanym:
   a) od drogi krajowej – 10,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8.0 m,
   c) od drogi gminnej – 6,0 m,
2) poza terenem zabudowy:
   a) od drogi krajowej – 25,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
   c) od drogi gminnej – 15,0 m.

6. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.

7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 35

Na zasadach określonych w dziale II § 14, w granicach sołectwa, na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (należącego do zadań Gminy) w dziedzinach:

1) zaopatrzenia w wodę:
   a) dostosowanie funkcjonującego punktu czerpalnego wody (72m^3/d) do wymogów komunalnego ujęcia wody współpracującego z gminną siecią wodociągową,
   b) budowa sieci wodociągowej Ø110 w ciągach komunikacyjnych: 15.1KZ-690m, 3.2KZ- 520m, 3.1KL-600m, 3.2KL-450m, 3.3KL-420m, 3.3KZ-565m,3.1KX-230m, 3.4KZ- 720m, 3.5KZ-130m, 3.7KL-665m, 3.7K Z-410m, 3.8KZ-200m, 3.5KZ-130m,
2) odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych:
   a) wykonanie oczyszczalni ścieków (40 m^3/d) przy 3.3KL
   b) budowa grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej Ø0,20m w ciągach komunikacyjnych: 3.7KL-640m, 3.7KZ-575m, 3.4KZ-520m, 3.8KZ-480m, 3.2KLM-625m, 3.3KL-400m, 3.5KZ-1280m, 3.9R-920m,
   c) wykonanie przepompowni ścieków przy: 3.3KL, 3.4KL, 3.6KL, 3.7KL, 3.4KZ, 3.5KZ, (6 szt.)

ROZDZIAŁ IV
Głuszyna

§ 36

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzą:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **4, 4a, 4b, 4c** i **4d** do niniejszej uchwały, symbolami:

4.1 RM / MN - pow. ok. 5.55 ha
4.2 RM / MN - pow. ok. 3.35 ha
4.3 RM / MN - pow. ok. 2.98 ha
4.4 RM / MN - pow. ok. 2.95 ha
4.5 RM / MN - pow. ok. 2.54 ha
4.6 RM / MN - pow. ok. 2.13 ha
4.7 RM / MN - pow. ok. 3.93 ha
4.8 RM / MN - pow. ok. 5.79 ha
4.9 RM / MN - pow. ok. 1.07 ha
4.10 RM / MN - pow. ok. 4.78 ha
4.11 RM / MN - pow. ok. 4.62 ha
4.12 RM / MN - pow. ok. 6.85 ha
4.13 RM / MN - pow. ok. 1.20 ha
4.14 RM / MN - pow. ok. 1.31 ha
4.15 RM / MN - pow. ok. 2.56 ha

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **1** i **1a** do niniejszej uchwały, symbolami:

4.1 MN - pow. ok. 1.34 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust.1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM/MN** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
   c) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
   d) cieplarnie i szklarnie,
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
   b) obiekty towarzyszące jak: garaż na samochód osobowy, budynek gospodarczo-składowy o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m^2,
   c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
   d) zieleń towarzysząca,
3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,
4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. od 1) do 3) rodzaju zainwestowania terenu,
6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
   a) strefa mieszkaniowa – pas terenu o szerokości max. 50,0 m od projektowanej linii rozgraniczenia drogi publicznej,
   b) strefa gospodarczo-inwentarska – pas terenu o szerokości max. 50,0 m za strefą mieszkaniową w głąb siedliska,
7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 7), chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego

projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,

10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
    a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
    b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza,
    c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i pół kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem dominant wysokościowych, jak budynki kościołów, dzwonnic, kominy, wieże itp.,
    d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej do 8,0 m nad poziom terenu,
    e) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^0,
11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
12) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
    a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m^2,
    b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
    c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną powinna wynosić w zabudowie wolnostojącej – 700 m^2, w zabudowie bliźniaczej – 500 m^2, a szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 18 m, bliźniaczej nie mniej niż 12 m,
13) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM/MN oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
14) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
15) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
    a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0 m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi jak w § 40,
    b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
    c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
    d) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, przy zastosowaniu wskaźników programowych określonych w § 10,
    e) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
16) obsługę komunikacyjną terenów RM/MN zapewnią istniejące i projektowane ulice oraz drogi układu lokalnego 4.3KL, 4.4 KL, 4.5 KL, 4.1 KL, 4.6 KL, 4.7 KL, 4.8 KL, 4.9 KL i 2.10 KL, ciągi pieszo-jezdne 4.1 KDW, 4.2 KDW i 4.3

KDW oraz ulica zbiorcza 4.1KZ i 4.2 KZ o ustaleniach określonych w § 13 i § 40,

17) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 41.

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN:**

1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa,
   b) komunikacja lokalna i parkingi,
   c) zieleń towarzysząca,
2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia, infrastruktury technicznej i komunikacji związane z obsługą terenów MN,
3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są:
   a) obiekty kubaturowe towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej m.in.: garaże indywidualne, wbudowane lub wolnostojące dla samochodów osobowych (1 garaż na 1 mieszkanie) i dostawczych o nośności poniżej 2,5 t (maksymalnie 1 garaż na 1 gospodarstwo domowe),
   b) zabudowa towarzysząca, gospodarcza – wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, do 5% powierzchni działki,
4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
   a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
   b) nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu MN,
5) realizacja zabudowy MN wzdłuż istniejących dróg publicznych może się odbywać na podstawie geodezyjnych planów podziału pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 3 pkt.10) i 11
6) występujące na terenach MN grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
7) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. 1), 2), 3) przeznaczenia terenu,
8) na terenach MN obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej stosując odpowiednie wskaźniki programowe określone jak w § 10,
9) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
   b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i ½ kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu ,
   c) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej do 8,0 m nad poziom terenu,
   d) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^0,
10) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m^2,

b) powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m^2,
c) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 18,0 m, a w zabudowie bliźniaczej minimum 10.0 m,
d) minimalna głębokość działki 25.0 m,

11) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenie terenu działek:
a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0 m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w § 40,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
c) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
d) obsługę komunikacyjną zewnętrzną terenów MN zapewni istniejąca droga układu lokalnego – gminnego 4.6 KL o ustaleniach określonych jak w § 13 i § 40,
e) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 41.

5. Tereny 4.8RM/MN i 4.11RM/MN leżą częściowo w obszarze centrum wsi Głuszyna.

§ 37

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy usługowej , oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **4** i **4a** do uchwały, symbolami:

4.1 U - pow. ok. 0.07 ha
4.2 U - pow. ok. 0.67 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy usług publicznych i komercyjnych na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
a) obiekty usług publicznych
b) zieleń towarzysząca
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
a) zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym obsługą obiektu funkcji podstawowej,
b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, ogólnogminne i związane z obsługą terenów U,
3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są obiekty usług komercyjnych m.in.: handlu, rzemiosła i t.p. pod warunkiem zachowania uciążliwości w granicach własnej działki inwestora ,

4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej na terenach U można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
   a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
   b) nie będą zajmowały więcej niż 20% powierzchni terenu działki, na której zlokalizowana jest usługa,
5) na terenach zabudowy terenów usług U ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
   a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,
   b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w §10,
   c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz obowiązujących normatywów projektowania,
   d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
   e) wysokość budynków do 15,0 m za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
   f) dachy wielospadowe o nachyleniu maksimum do 45^0,
   g) inny kształt dachu niż określony w ppkt. f) można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
   h) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni należy przeznaczyć pod zieleń towarzyszącą,
   i) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
   j) jakakolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi nie może przekraczać granic lokalizacji tej usługi,
   k) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczenia ulicy klasy „Z" – 4.2 KZ wynosi 5 m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w § 40 ,
6) obsługę komunikacyjną terenów usług zapewnia istniejąca droga zbiorcza 4.2 KZ,
7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 14 i § 40.

4. Plan wyznacza obszar centrum wsi Głuszyna o pow. ok. 5,50 ha obejmujący teren oznaczony symbolami 4.1U i 4.2U, a także tereny zabudowy mieszkaniowej i komunikacji położone w wydzielonym obszarze.

§ 38

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:

1) tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **4, 4a i 4b** do niniejszej uchwały, symbolami:

4.1 ZL - pow. ok.37.34 ha
4.2 ZL - pow. ok.16.99 ha
4.3 ZL - pow. ok. 0.85 ha
4.4 ZL - pow. ok. 4.71 ha
4.5 ZL - pow. ok. 2.65 ha
4.6 ZL - pow. ok.23.52 ha
4.7 ZL - pow. ok. 0.51 ha
4.8 ZL - pow. ok. 0.36 ha
4.9 ZL - pow. ok. 0.48 ha
4.10 ZL - pow. ok. 0.15 ha
4.11 ZL - pow. ok. 10.24 ha
4.12 ZL - pow. ok. 2.26 ha
4.13 ZL - pow. ok. 1.79 ha

2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródliskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **4, 4a, 4b, 4c** i **4d** do niniejszej uchwały, symbolami:

4.1R - pow. ok. 64.06 ha
4.2R - pow. ok. 32.98 ha
4.3R - pow. ok. 53.25 ha
4.4R - pow. ok. 27.00 ha
4.5R - pow. ok. 13.76 ha
4.6R - pow. ok. 27.74 ha
4.7R - pow. ok. 8.51 ha
4.8R - pow. ok. 9.81 ha
4.9R - pow. ok. 17.70 ha
4.10R - pow. ok. 120.85 ha
4.11R - pow. ok. 36.59 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 i 4 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania, w obrębie terenów ZL są tereny lasów, tworzące zwarte, duże kompleksy leśne, oraz mniejsze wśród pól i łąk,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień leśnych, śródpolnych, należy traktować jako lasy ochronne, przeciw erozyjne i stały element krajobrazowy,
4) tereny lasów mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego zgodnie z zasadami udostępniania lasów określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,

6) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
7) tereny przeznaczone pod zalesienia mogą być czasowo wykorzystywane jako tereny upraw rolnych.

4.Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródliskowe, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:

1) podstawowym rodzajem użytkowa, w obrębie terenów R są :
   a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadowniczych,
   b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
   c) tereny wód powierzchniowych ,
2) uzupełniającą formą użytkowania terenów R mogą być:
   a) nowe budynki gospodarcze o max. pow. użytkowej 30 m^2 dla właścicieli zamieszkałych daleko od areału po uzyskaniu opinii Rady Gminy,
   b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału o wielkości min. 3 ha, uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
3) na terenach R dopuszcza się realizację:
   a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja jest niemożliwa na terenach strefy zabudowy określonej w § 36 i uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wod.- kan. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
   c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
   d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,
   d) wysypisk odpadów
   e) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
   f) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),
   g) h) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,
4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne,

5) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
   a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
   b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
8) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną,
9) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania, wymiany lub rozbudowy,
10) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
11) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB,
12) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
   a) wymianę i modernizację zabudowy,
   b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
   c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
13) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz tereny parkingów dla celów turystycznych,
14) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
15) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne,
16) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
17) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,
18) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych" i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
19) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
20) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 39

1.Ustala się strefę terenów urządzeń infrastruktury technicznej, w której skład wchodzą tereny

1) tereny urządzeń poboru wody, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **4** i **4a** do uchwały, symbolem **4.1 W** – pow. ok. 0.20 ha,

2) tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej – stacja próżniowo-pompowa, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **4** i **4a** do uchwały, symbolem **4.1 K** – pow. ok. 0,06 ha,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów urządzeń, o których mowa w ust. 1 :

1) urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, modernizacji, wymiany w zależności od potrzeb,
2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do terenu strefy przyległej,
3) wszelkie nowe działania inwestycyjne oraz określone w pkt. 1) i 2) mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
4) obsługę komunikacyjną terenu 4.1W zapewnią istniejące drogi 4.2 KZ i 4.3 KDW,
5) obsługę komunikacyjną terenu 4.1K zapewni droga wewnętrzna 4.1 KDW.

§ 40

1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg (ulic) publicznych:

1) fragment istniejącej drogi powiatowej klasy „Z": Klwów – Białobrzegi, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **4** i **4a** do uchwały, symbolami **4.1 KZ**(szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 2.52 ha, i **4.2 KZ** (szer. 15 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.78 ha,

2) istniejące i projektowane drogi (ulice)gminne: lokalne i dojazdowe klasy „L" i „D" oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **4, 4a, 4b, 4c** i **4d** do uchwały, symbolami :

4.1 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 3.15 ha
4.2 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 1.12 ha
4.3 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.52 ha
4.4 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 1.38 ha
4.5 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 1.54 ha
4.6 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 1.07 ha
4.7 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.36 ha
4.8 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 1.01 ha
4.9 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.84ha
4.10 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 1.61 ha

3) drogi wewnętrzne stanowiące ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **4, 4a** i **4d** do uchwały, symbolami :

4.1 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.07 ha
4.2 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.05 ha
4.3 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.03 ha
4.4 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.04 ha

2.Istniejące drogi, o których mowa w ust. 1 przeznacza się do adaptacji, modernizacji, przebudowy i tp.

3.Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się następujące docelowe parametry:

1) dla drogi powiatowej oznaczonej symbolem KZ :
   a) na terenie zabudowanym:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,5 m.
2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KL:
   a) na terenie zabudowanym:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,0 m.
3) dla dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW:
   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 6,0 m,
   b) szerokość jezdni min. 3,0 m z mijankami.

4. Dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 3 po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych i uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5.Obiekty budowlane położone przy istniejących i projektowanych drogach, wymienionych w ust. 1, winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

1) na terenie zabudowanym:
   a) od drogi krajowej – 10,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8.0 m,
   c) od drogi gminnej – 6,0 m,
2) poza terenem zabudowy:
   a) od drogi krajowej – 25,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
   c) od drogi gminnej – 15,0 m.

6. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.

7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 41

Na zasadach określonych w dziale II § 14, w granicach sołectwa, na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (należącego do zadań Gminy) w dziedzinach:

1) zaopatrzenia w wodę:
   a) modernizacja i dostosowanie funkcjonującego ujęcia wody do wymogów współpracy z gminną, komunalną siecią wodociągową,
2) odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych:
   a) budowa podciśnieniowej sieci kanalizacji sanitarnej Ø 0,15m w ciągach komunikacyjnych: 4.6KL-690m, 4.7KL-360m, 4.8KL-690m, 4.2KZ-50m, 4.9KL-80m,
   b) budowa rurociągów tłocznych (Ø110) w ciągach komunikacyjnych: 4.9KL-90m,
   c) wykonanie stacji próżniowo-pompowej (przy 4.1KDW)

ROZDZIAŁ V

Kadź

§ 42

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzą:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **5 i 5a** do niniejszej uchwały, symbolami:

5.1 RM / MN - pow. ok. 4.22 ha
5.2 RM / MN - pow. ok. 4.90 ha
5.3 RM / MN - pow. ok. 1.76 ha
5.4 RM / MN - pow. ok. 0.93 ha
5.5 RM / MN - pow. ok. 1.87 ha
5.6 RM / MN - pow. ok. 3.82 ha
5.7 RM / MN - pow. ok. 4.34 ha
5.8 RM / MN - pow. ok. 3.93 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust.1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM/MN** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
   c) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
   d) cieplarnie i szklarnie,
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
   b) obiekty towarzyszące jak: garaż na samochód osobowy, budynek gospodarczo-składowy o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m^2,
   c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
   d) zieleń towarzysząca,
3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,
4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. od 1) do 3) rodzaju zainwestowania terenu,
6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
   a) strefa mieszkaniowa – pas terenu o szerokości max. 50,0 m od projektowanej linii rozgraniczenia drogi publicznej,
   b) strefa gospodarczo-inwentarska – pas terenu o szerokości max. 50,0 m za strefą mieszkaniową w głąb siedliska,
7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 7), chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
   b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza,

c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i pół kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem dominant wysokościowych, jak budynki kościołów, dzwonnic, kominy, wieże itp.,
d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej do 8,0 m nad poziom terenu,
e) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^0,

11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
12) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m^2,
b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną powinna wynosić w zabudowie wolnostojącej – 700 m^2, w zabudowie bliźniaczej – 500 m^2, a szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 18 m, bliźniaczej nie mniej niż 12 m,
13) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM/MN oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
14) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
15) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0 m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w § 46,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
d) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, przy zastosowaniu wskaźników programowych określonych w § 10,
e) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
16) obsługę komunikacyjną terenów RM/MN zapewnią istniejące drogi powiatowa 5.2 KZ i 5.3 KZ, istniejąca droga wojewódzka 5.1 KZ, istniejące drogi układu lokalnego 5.1 KL i 5.2 KL oraz ciąg pieszo-jezdny 5.1 KDW o ustaleniach określonych w § 13 i § 46,
17) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 47.

§ 43

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy usługowej , oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **5** i **5a** do uchwały, symbolem **5.1 U** - pow. ok. 0.13 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy usług publicznych i komercyjnych na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
   a) obiekty usług publicznych
   b) zieleń towarzysząca
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
   a) zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym obsługą obiektu funkcji podstawowej,
   b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
   c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, ogólnogminne i związane z obsługą terenów U,
3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są obiekty usług komercyjnych m.in.: handlu, rzemiosła i t.p. pod warunkiem zachowania uciążliwości w granicach własnej działki inwestora ,
4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej na terenach U można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
   a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
   b) nie będą zajmowały więcej niż 20% powierzchni terenu działki, na której zlokalizowana jest usługa,
5) na terenach zabudowy terenów usług U ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
   a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,
   b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w §10,
   c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz obowiązujących normatywów projektowania,
   d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
   e) wysokość budynków do 15,0 m za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
   f) dachy wielospadowe o nachyleniu maksimum do 45^0,
   g) inny kształt dachu niż określony w ppkt. f) można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
   h) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej,
   i) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,

j) jakakolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi nie może przekraczać granic lokalizacji tej usługi,
k) odległość maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczenia ulicy klasy „ Z" – 5.2 KZ wynosi 5 m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w § 44,

6) obsługę komunikacyjną terenów usług zapewnia istniejąca droga zbiorcza 5.2 KZ i ciąg pieszo-jezdny 5.2 KDW,
7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 14 i § 47,

§ 44

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:

1) tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **5 i 5a** do niniejszej uchwały, symbolami:
   5.1 ZL - pow. ok. 40.37 ha
   5.2 ZL - pow. ok. 33.72 ha
   5.3 ZL - pow. ok. 2.76 ha
   5.4 ZL - pow. ok. 6.28 ha
   5.5 ZL - pow. ok. 29.34 ha
   5.6 ZL - pow. ok. 5.11 ha

2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródliskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **5 i 5a** do niniejszej uchwały, symbolami:

   5.1R - pow. ok. 15.90 ha
   5.2R - pow. ok. 69.10 ha
   5.3R - pow. ok. 37.41 ha
   5.4R - pow. ok. 71.83 ha
   5.5R - pow. ok.107.02 ha
   5.6R - pow. ok. 2.98 ha
   5.7R - pow. ok. 0.78 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 i 4 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3.Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania, w obrębie terenów ZL są tereny lasów, tworzące zwarte, duże kompleksy leśne, oraz mniejsze wśród pól i łąk,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień leśnych, śródpolnych, należy traktować jako lasy ochronne, przeciw erozyjne i stały element krajobrazowy,

4) tereny lasów mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego zgodnie z zasadami udostępniania lasów określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
7) tereny przeznaczone pod zalesienia mogą być czasowo wykorzystywane jako tereny upraw rolnych.

4.Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródliskowe, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych i tp., oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:

1) podstawowym rodzajem użytkowa, w obrębie terenów R są :
   a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadowniczych,
   b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
   c) tereny wód powierzchniowych ,
2) uzupełniającą formą użytkowania terenów R mogą być:
   a) nowe budynki gospodarcze o max. pow. użytkowej 30 m^2 dla właścicieli zamieszkałych daleko od areału po uzyskaniu opinii Rady Gminy,
   b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału o wielkości min. 3 ha, uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
3) na terenach R dopuszcza się realizację:
   a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja jest niemożliwa na terenach strefy zabudowy określonej w § 42 i uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wod.- kan. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
   c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
   d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego
   e) wysypisk odpadów
   f) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
   g) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),

h) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,

4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne,
5) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
   a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
   b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
7) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną,
8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania,
9) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
10) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB
11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
   a) wymianę i modernizację zabudowy,
   b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
   c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
12) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz tereny parkingów dla celów turystycznych,
13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
14) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne,
15) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
16) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,
17) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych" i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
18) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
19) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 45

1.Ustala się strefę terenów urządzeń infrastruktury technicznej, w której skład wchodzą tereny urządzeń poboru wody, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **5** i **5a** do uchwały, symbolem **5.1 W** – pow. ok. 0.25 ha.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów urządzeń, o których mowa w ust. 1 :

1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, modernizacji, wymiany w zależności od potrzeb,
2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do terenu strefy przyległej,
3) wszelkie nowe działania inwestycyjne oraz określone w pkt. 1) i 2) mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
4) obsługę komunikacyjną terenu zapewni istniejąca droga 5.2 KDW.

§ 46

1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg (ulic) publicznych:

1) fragment istniejącej drogi wojewódzkiej klasy „Z": Klwów – Przysucha, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **5** i **5a** do uchwały, symbolem **5.1 KZ**(szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 3.81 ha,

2) fragment istniejącej drogi powiatowej klasy „Z": Tomaszów – Radom, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **5** i **5a** do uchwały, symbolmi:

   5.2 KZ (szer. 14 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 2.02 ha
   5.3 KZ (szer. 14 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.36 ha
   5.4 KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 1.94 ha

3) istniejące i projektowane drogi (ulice) gminne: lokalne i dojazdowe klasy „L" i „D" oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **5 i 5a** do uchwały, symbolami :

   5.1 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.53 ha
   5.2 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.05 ha
   5.3 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.3 ha

4) drogi wewnętrzne stanowiące ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **5 i 5a** do uchwały, symbolami :

   5.1 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.06 ha
   5.2 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.06 ha

2.Istniejące drogi, o których mowa w ust. 1 przeznacza się do adaptacji, modernizacji, przebudowy itp.

3.Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się następujące docelowe parametry:

1) dla drogi wojewódzkiej i powiatowej oznaczonej symbolem KZ :
   a) na terenie zabudowanym:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,5 m.
2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KL:
   a) na terenie zabudowanym:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,0 m.
3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW:
   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 6,0 m,
   b) szerokość jezdni min. 3,0 m z mijankami.

4. Dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 3 po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych i uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5.Obiekty budowlane położone przy istniejących i projektowanych drogach, wymienionych w ust. 1) winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

1) na terenie zabudowanym:
   a) od drogi krajowej – 10,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8.0 m,
   c) od drogi gminnej – 6,0 m,
2) poza terenem zabudowy:
   a) od drogi krajowej – 25,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
   c) od drogi gminnej – 15,0 m.

6. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.

7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 47

Na zasadach określonych w dziale II § 14, w granicach sołectwa, na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (należącego do zadań Gminy) w dziedzinach:

1) zaopatrzenia w wodę:

a) dostosowanie funkcjonującego ujęcia wody do wymogów współpracy z gminną, komunalną siecią wodociągową
b) budowa sieci wodociągowej Ø110 w ciągach komunikacyjnych:5.1KZ- 400m,

2) odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych:
a) budowa grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej Ø0,20m w ciągach komunikacyjnych: 5.4KZ-240m, 5.1KL-240m, 5.4RM/MN-90m, 5.2KZ-240m, 5.2KL-80m, 15.8KL-400m
b) budowa rurociągów tłocznych (Ø110) w ciągach komunikacyjnych: 5.1KL-290m,
c) wykonanie przepompowni ścieków przy: 5.2KZ-2szt, 5.1KL-1szt, (łącznie 3szt.).

ROZDZIAŁ VI
Klwów i Klwowska Wola – do uchwalenia w III etapie

ROZDZIAŁ VII
Kłudno

§ 48

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzą:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **7 i 7a** do niniejszej uchwały, symbolami:

7.1 RM / MN - pow. ok. 3.13 ha
7.2 RM / MN - pow. ok. 0.73 ha
7.3 RM / MN - pow. ok. 3.63 ha
7.4 RM / MN - pow. ok. 0.94 ha
7.5 RM / MN - pow. ok. 2.70 ha
7.6 RM / MN - pow. ok. 0.88 ha
7.7 RM / MN - pow. ok. 3.84 ha
7.8 RM / MN - pow. ok. 1.31 ha
7.9 RM / MN - pow. ok. 0.20 ha
7.10 RM / MN - pow. ok. 1.38 ha
7.11 RM / MN - pow. ok. 7.70 ha
7.12 RM / MN - pow. ok. 0.43 ha
7.13 RM / MN - pow. ok. 5.26 ha
7.14 RM / MN - pow. ok. 5.24 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.
3. Na terenach strefy, o których mowa w ust.1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM/MN** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
   c) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
   d) cieplarnie i szklarnie,
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
   b) obiekty towarzyszące jak: garaż na samochód osobowy, budynek gospodarczo-składowy o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m^2,
   c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
   d) zieleń towarzysząca,
3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,
4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. od 1) do 3) rodzaju zainwestowania terenu,

6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
   a) strefa mieszkaniowa – pas terenu o szerokości max. 50,0 m od projektowanej linii rozgraniczenia drogi publicznej,
   b) strefa gospodarczo-inwentarska – pas terenu o szerokości max. 50,0 m za strefą mieszkaniową w głąb siedliska,
7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 7), chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniachogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
   b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza,
   c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i pół kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem dominant wysokościowych, jak budynki kościołów, dzwonnic, kominy, wieże itp.,
   d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej do 8,0 m nad poziom terenu,
   e) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^0,
11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
12) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
   a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m^2,
   b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
   c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną powinna wynosić w zabudowie wolnostojącej – 700 m^2, w zabudowie bliźniaczej – 500 m^2, a szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 18 m, bliźniaczej nie mniej niż 12 m,
13) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM/MN oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
14) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
15) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
   a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0 m, wyjątek stanowi odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczenia ulicy klasy „ Z” –

7.1 KZ, 7.2 KZ i 7.4 KZ - 6 m; odległości muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 59,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
d) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, przy zastosowaniu wskaźników programowych określonych w § 10,
e) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,

16) Obsługę komunikacyjną terenów RM/MN zapewnią istniejące i projektowane drogi o ustaleniach określonych w § 13 i w § 59 w tym dla terenów:
a) 7.1 RM/MN zapewnią drogi układu ponadlokalnego 7.3 KZ i 7.4 KZ,
b) 7.2 RM/MN zapewni droga układu ponadlokalnego 7.4 KZ i droga wewnętrzna 7.1 KDW,
c) 7.3 RM/MN, 7.4RM/MN i 7.5 RM/MN zapewnią drogi układu lokalnego: 7.8KL i 7.6 KL oraz droga wewnętrzna 7.2 KDW,
d) 7.6 RM/MN zapewni droga układu lokalnego 7.7 KL,
e) 7.7 RM/MN i 7.8 RM/MN zapewni droga układu ponadlokalnego 7.3 KZ i droga układu lokalnego 7.6 KL,
f) 7.9 RM/MN zapewni droga układu ponadlokalnego 7.1 KZ i droga wewnętrzna 7.3 KDW,
g) 7.10 RM/MN zapewnią drogi układu ponadlokalnego 7.1 KZ i 7.2 KZ oraz droga układu lokalnego 7.3 KL,
h) 7.11 RM/MN zapewni droga układu ponadlokalnego 7.2KZ, drogi układu lokalnego: 7.1KL i 7.3 KL oraz droga wewnętrzna 7.4 KDW,
i) 7.12 RM/MN zapewni droga układu lokalnego 7.1KL oraz droga wewnętrzna 7.4 KDW,
j) 7.13 RM/MN i 7.14 RM/MN zapewnią drogi układu lokalnego: 7.3KL i 7.5 KL.

17) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 60

§ 49

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy usługowej , oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **7** i **7a** do niniejszej uchwały, symbolem **7.1 U** - pow. ok. 0.14 ha,

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II oraz ustaleniami szczegółowymi dla strefy oznaczonej 4.2 U zawartymi w § 37 stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

§ 50

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:

1) tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **7 i 7a** do niniejszej uchwały, symbolami:

7.1 ZL - pow. ok. 5.37 ha
7.2 ZL - pow. ok. 23.22 ha
7.3 ZL - pow. ok. 0.89 ha
7.4 ZL - pow. ok. 0.38 ha
7.5 ZL - pow. ok. 8.25 ha
7.6 ZL - pow. ok. 12.35 ha
7.7 ZL - pow. ok. 42.29 ha
7.8 ZL - pow. ok. 18.29 ha
7.9 ZL - pow. ok. 3.36 ha
7.10 ZL - pow. ok. 3.02 ha

2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródliskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **7 i 7a** do niniejszej uchwały, symbolami:

7.1R - pow. ok. 30.73 ha
7.2R - pow. ok. 1.81 ha
7.3R - pow. ok. 55.44 ha
7.4R - pow. ok. 6.00 ha
7.5R - pow. ok. 25.25 ha
7.6R - pow. ok. 267.79 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 i 4 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3.Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania, w obrębie terenów ZL są tereny lasów, tworzące zwarte, duże kompleksy leśne, oraz mniejsze wśród pól, łąk i dolin rzecznych,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień leśnych, śródpolnych, należy traktować jako lasy ochronne, przeciw erozyjne i stały element krajobrazowy,
4) tereny lasów mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego zgodnie z zasadami udostępniania lasów określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

7) tereny przeznaczone pod zalesienia mogą być czasowo wykorzystywane jako tereny upraw rolnych.

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródliskowe, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:

1) podstawowym rodzajem użytkowa, w obrębie terenów R są :
   a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadowniczych,
   b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
   c) tereny wód powierzchniowych ,
2) uzupełniającą formą użytkowania terenów R mogą być:
   a) nowe budynki gospodarcze o max. pow. użytkowej 30 m^2 dla właścicieli zamieszkałych daleko od areału po uzyskaniu opinii Rady Gminy,
   b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału o wielkości min. 3 ha,, uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
3) na terenach R dopuszcza się realizację:
   a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja jest niemożliwa na terenach strefy zabudowy określonej w § 56 i uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wod.- kan. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
   c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
   d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego
   e) wysypisk odpadów
   f) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
   g) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),
   h) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,
4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne
5) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,

6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
   a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
   b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
7) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną.
8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania,
9) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
10) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB
11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
   a) wymianę i modernizację zabudowy,
   b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
   c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
12) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz tereny parkingów dla celów turystycznych,
13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
14) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne,
15) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
16) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,
17) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych" i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
18) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,

19) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 51

1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg (ulic) publicznych:

1) fragment istniejącej drogi powiatowej Klwów – Kłudno klasy „Z", oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **7 i 7a** do uchwały, symbolami **7.1KZ** (szer. 15 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.08 ha,
   7.2 KZ (szer. 12 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.90 ha,

2) fragment istniejącej drogi powiatowej Kłudno - Białobrzegi klasy „Z”, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **7 i 7a** do uchwały, symbolem **7.3 KZ** (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 1.40 ha,
3) fragment istniejącej drogi powiatowej Kłudno - Ulówi klasy „Z”, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **7 i 7a** do uchwały, symbolami :
   7.4 KZ (szer. 12 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.26 ha,
   7.5 KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.25 ha,
4) istniejące i projektowane drogi (ulice) gminne: lokalne i dojazdowe klasy „L” i „D” oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **7 i 7a** do uchwały, symbolami :
   7.1 KL (szer.12 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.51 ha
   7.2 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 1.80 ha
   7.3 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 2.35 ha
   7.4 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.59 ha
   7.5 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.70 ha
   7.6 KL (szer.12m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.27 ha
   7.7 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.34 ha
   7.8 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.46 ha
5) drogi i ulice wewnętrzne stanowiące ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **7 i 7a** do uchwały, symbolami :
   7.1 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.06 ha
   7.2 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.03 ha
   7.3 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.03 ha
   7.4 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.05 ha

2.Istniejące drogi, o których mowa w ust. 1 przeznacza się do adaptacji, modernizacji, przebudowy itp.

3.Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się następujące docelowe parametry:

1) dla drogi powiatowej oznaczonej symbolem KZ :
   a) na terenie zabudowanym:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 12,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,5 m.
2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KL:
   a) na terenie zabudowanym:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,0 m.
3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW:
   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 6,0 m,
   b) szerokość jezdni min. 3,0 m z mijankami.

4. Dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 3 po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych i uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5.Obiekty budowlane położone przy istniejących i projektowanych drogach, wymienionych w ust. 1) winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

1) na terenie zabudowanym:
   a) od drogi krajowej – 10,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8.0 m,
   c) od drogi gminnej – 6,0 m,
2) poza terenem zabudowy:
   a) od drogi krajowej – 25,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
   c) od drogi gminnej – 15,0 m.

6. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.

7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 52

Na zasadach określonych w dziale II § 14, w granicach sołectwa, na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (należącego do zadań Gminy) w dziedzinach:

1) zaopatrzenia w wodę:
   a) budowa sieci wodociągowej Ø110 w ciągach komunikacyjnych: 7.8KL-240m,
2) odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych:
   a) budowa podciśnieniowej sieci kanalizacji sanitarnej Ø0,15m w ciągach komunikacyjnych: 7.8KL-400m, 7.2KZ-800m, 7.3KZ-280m, 7.1KL-400m, 7.3KL- 360m, 7.4KL-520m, 7.6KL-240m.

ROZDZIAŁ VIII
Sady Kolonia

§ 53

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzą:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **8 i 8a** do niniejszej uchwały, symbolami:

8.1 RM / MN - pow. ok. 1.59 ha
8.2 RM / MN - pow. ok. 1.31 ha
8.3 RM / MN - pow. ok. 1.86 ha
8.4 RM / MN - pow. ok. 1.41 ha
8.5 RM / MN - pow. ok. 1.06 ha
8.6 RM / MN - pow. ok. 2.74 ha
8.7 RM / MN - pow. ok. 1.87 ha
8.8 RM / MN - pow. ok. 7.84 ha
8.9 RM / MN - pow. ok. 6.33 ha
8.10 RM / MN - pow. ok. 11.78 ha
8.11 RM / MN - pow. ok. 3.91 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust.1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM/MN** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
   c) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
   d) cieplarnie i szklarnie,
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
   b) obiekty towarzyszące jak: garaż na samochód osobowy, budynek gospodarczo-składowy o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m^2,
   c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
   d) zieleń towarzysząca,
3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,
4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. od 1) do 3) rodzaju zainwestowania terenu,
6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:

a) strefa mieszkaniowa – pas terenu o szerokości max. 50,0 m od projektowanej linii rozgraniczenia drogi publicznej,
b) strefa gospodarczo-inwentarska – pas terenu o szerokości max. 50,0 m za strefą mieszkaniową w głąb siedliska,

7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 7), chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
    a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
    b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza,
    c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i pół kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem dominant wysokościowych, jak budynki kościołów, dzwonnic, kominy, wieże itp.,
    d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej do 8,0 m nad poziom terenu,
    e) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^0,
11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
12) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
    a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m^2,
    b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
    c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną powinna wynosić w zabudowie wolnostojącej – 700 m^2, w zabudowie bliźniaczej – 500 m^2, a szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 18 m, bliźniaczej nie mniej niż 12 m,
13) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM/MN oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
14) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
15) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
    a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0 m, wyjątek stanowi odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczenia ulic klasy „ Z” – 8.3 KZ i 8.2 KZ - 6 m; odległości muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 63 ,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
d) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, przy zastosowaniu wskaźników programowych określonych w § 10,
e) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,

16) Obsługę komunikacyjną terenów RM/MN zapewnią istniejące i projektowane drogi o ustaleniach określonych w § 13 i w § 65, w tym dla terenów:
a) 8.1 RM/MN, 8.2 RM/MN, 8.3 RM/MN, 8.4 RM/MN, 8.5 RM/MN 8.9 RM/MN i 8.11 RM/MN zapewni droga układu ponadlokalnego 8.1 KZ,
b) 8.6 RM/MN i 8.7 RM/MN zapewnią drogi układu ponadlokalnego 8.4 KZ i 8.1KZ,
c) 8.8 RM/MN i 8.10 RM/MN zapewnią drogi układu ponadlokalnego 8.2 KZ i 8.1KZ,
17) Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 66.

5. Teren 8.7RM/MN leży częściowo w obszarze centrum wsi Kolonia Sady.

§ 54

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy usługowej , oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **8** i **8a** do niniejszej uchwały, symbolami :

8.1 U - pow. ok. 0.43 ha,
8.2 U - pow. ok. 0.65 ha,
8.3 U - pow. ok. 0.36 ha,
8.4 U - pow. ok. 0.36 ha,

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust.1, zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
a) usługi publiczne i obiekty usług komercyjnych m.in.: handlu, rzemiosła i t.p.
b) zieleń towarzysząca
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
a) zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym obsługą obiektu funkcji podstawowej,
b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, ogólnogminne i związane z obsługą terenów U,

3) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej na terenach U można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
   a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
   b) nie będą zajmowały więcej niż 20% powierzchni terenu działki, na której zlokalizowana jest usługa,

4) na terenach zabudowy terenów usług U ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
   a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,
   b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w §10,
   c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz obowiązujących normatywów projektowania,
   d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
   e) wysokość budynków do 15,0 m za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
   f) dachy wielospadowe o nachyleniu maksimum do 45^0,
   g) inny kształt dachu niż określony w ppkt. f) można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
   h) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczenia ulic wynosi 5.0m, nieprzekraczalna linia zabudowy dla 8.4 U od strony drogi 8.4 KZ - 6.0m
   i) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni działki biologicznie czynnej,
   j) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
   k) jakakolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi winna nie przekraczać granic lokalizacji tej usługi,

5) Obsługę komunikacyjną terenów U zapewnią drogi o ustaleniach określonych w § 13 i w § 65 w tym dla terenów:
   a) 8.1 U, 8.2 U, 8.3 U zapewni droga układu ponadlokalnego 8.1 KZ,
   b) 8.4 U zapewnią drogi układu ponadlokalnego 8.4 KZ i 8.1KZ,

6) Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 66.

4. Plan wyznacza obszar centrum wsi Kolonia Sady o pow. ok. 2,60 ha obejmujący teren oznaczony symbolami 8.2U i 8.4U, a także tereny zabudowy mieszkaniowej i komunikacji położone w wydzielonym obszarze.

§ 55

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:

1) tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **8 i 8a** do niniejszej uchwały, symbolem **8.1 ZL** - pow. ok. 9.27 ha,

2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródliskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **8 i 8a** do niniejszej uchwały, symbolami:

8.1R - pow. ok.31.06 ha
8.2R - pow. ok. 63.95 ha
8.3R - pow. ok. 87.66 ha
8.4R - pow. ok. 27.79 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 i 4 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3.Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:

a) podstawowym rodzajem użytkowania, w obrębie terenów ZL są tereny lasów, tworzące zwarte, duże kompleksy leśne, oraz mniejsze wśród pól, łąk i dolin rzecznych,
b) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
c) istniejące lasy i skupiska zadrzewień leśnych, śródpolnych, należy traktować jako lasy ochronne, przeciw erozyjne i stały element krajobrazowy,
d) tereny lasów mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego zgodnie z zasadami udostępniania lasów określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
e) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
f) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
g) tereny przeznaczone pod zalesienia mogą być czasowo wykorzystywane jako tereny upraw rolnych.

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródliskowe, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:

1) podstawowym rodzajem użytkowa, w obrębie terenów R są :
   a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadowniczych,
   b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
   c) tereny wód powierzchniowych ,
2) uzupełniającą formą użytkowania terenów R mogą być:
   a) nowe budynki gospodarcze o max. pow. użytkowej 30 m^2 dla właścicieli zamieszkałych daleko od areału po uzyskaniu opinii Rady Gminy,
   b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału o wielkości min. 3 ha, uznanego przez Radę Gminy

za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,

c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,

3) na terenach R dopuszcza się realizację:

a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja jest niemożliwa na terenach strefy zabudowy określonej w § 61 i uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,

b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wod.- kan. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,

d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego

e) wysypisk odpadów

f) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,

g) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),

h) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,

4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne,

5) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,

6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:

7) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,

8) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,

9) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną.

10) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania,

11) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,

12) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB

13) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:

a) wymianę i modernizację zabudowy,

b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,

c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,

14) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz tereny parkingów dla celów turystycznych,
15) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
16) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne,
17) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
18) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,
19) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych" i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
20) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
21) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 56

1. Ustala się strefę terenów zieleni urządzonej, w której skład wchodzi:
1) teren cmentarza, oznaczony na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **8 i 8a** do niniejszej uchwały, symbolem **8.1 ZC** - pow. ok. 1.63 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny cmentarza oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**:
1) podstawowym rodzajem użytkowa, w obrębie terenów ZC są :
   a) tereny grzebalne wraz z systemem dojść pieszych i dojazdów,
   b) zieleń urządzona wysoka i niska,
2) uzupełniającą formą użytkowania terenów ZC mogą być:
   a) obiekty kultowe,
   b) obiekty obsługi związane bezpośrednio z funkcją podstawową,
   c) parkingi,
   d) mała architektura,
3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenu są terenowe liniowe i punktowe elementy infrastruktury technicznej związane z obsługą podstawowych i uzupełniających funkcji terenu,
4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej mogą zajmować maksymalnie 15% powierzchni terenów cmentarza,
5) na terenach ZC ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów :

a) przy adaptacji istniejących terenów cmentarza i zakładaniu nowoprojektowanych należy stosować wymogi przepisów szczególnych i odrębnych
b) obowiązuje ochrona i adaptacja istniejącej wartościowej zieleni,
c) obowiązuje ochrona wartości zabytkowych i estetycznych,
d) wokół cmentarza należy zachować odpowiednie odległości sanitarne zabudowy oraz położenia cieków wodnych, wykorzystywanych do celów gospodarki komunalnej , ustalone wg obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.,

6) teren ZC dostępny od strony drogi zbiorczej 8.1.KZ.

§ 57

1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg (ulic) publicznych:

1) fragment istniejącej drogi wojewódzkiej klasy „Z" nr 727 Klwów – Przysucha, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **8 i 8a** do niniejszej uchwały, symbolem **8.1KZ** (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 3.59 ha,
2) fragment istniejącej drogi powiatowej klasy „Z" Kolonia Sady - Potworów, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **8 i 8a** do niniejszej uchwały, symbolem **8.2. KZ** (szer. 12 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.85 ha,
3) fragment istniejącej drogi powiatowej klasy „Z" Kolonia Sady - Kolonia Bąków oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **8 i 8a** do niniejszej uchwały, symbolami :
   8.3 KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 1.16 ha,
   8.4 KZ (szer. 12 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.34 ha
4) wewnętrzne drogi dojazdowe oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **8 i 8a** do niniejszej uchwały, symbolami :
   8.1 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.06 ha
   8.2 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.06 ha
   8.3 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.06 ha

2.Istniejące drogi, o których mowa w ust. 1 przeznacza się do adaptacji, modernizacji, przebudowy itp.

3.Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się następujące docelowe parametry:

1) dla drogi wojewódzkiej i powiatowej oznaczonej symbolem KZ :
   a) na terenie zabudowanym:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 12,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,5 m.
2) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW
   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 6,0 m,
   b) szerokość jezdni min. 3,0 m z mijankami.

4. Dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 3 po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych i uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5.Obiekty budowlane położone przy istniejących i projektowanych drogach, wymienionych w ust. 1) winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

1) na terenie zabudowanym:
   a) od drogi krajowej – 10,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8.0 m,
   c) od drogi gminnej – 6,0 m,
2) poza terenem zabudowy:
   a) od drogi krajowej – 25,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
   c) od drogi gminnej – 15,0 m.

6. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.

7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 58

Na zasadach określonych w dziale II § 14, w granicach sołectwa, na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (należącego do zadań Gminy) w dziedzinach:

1) zaopatrzenia w wodę:
   budowa sieci wodociągowej Ø110 w ciągach komunikacyjnych: 8.2KZ-360m, 8.1KZ- 160m,
2) odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych:
   budowa podciśnieniowej sieci kanalizacji sanitarnej Ø0,15m w ciągu komunikacyjnym 8.1KZ-190m

ROZDZIAŁ IX
Kolonia Ulów

§ 59

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzą:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **9 i 9a** do niniejszej uchwały, symbolami:

9.1 RM / MN - pow. ok.10.84 ha
9.2 RM / MN - pow. ok. 5.28 ha
9.3 RM / MN - pow. ok. 0.21 ha
9.4 RM / MN - pow. ok. 4.92 ha
9.5 RM / MN - pow. ok. 0.78 ha
9.6 RM / MN - pow. ok. 2.85 ha
9.7 RM / MN - pow. ok. 1.73 ha

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **9 i 9a** do niniejszej uchwały, symbolami:

9.1MN - pow. ok. 3.33 ha
9.2MN - pow. ok. 3.84 ha
9.3MN - pow. ok. 1.33 ha
9.4MN - pow. ok. 1.86 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1, zawarte w ust. 3 i 4 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust.1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM/MN** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
   c) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
   d) cieplarnie i szklarnie,
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
   b) obiekty towarzyszące jak: garaż na samochód osobowy, budynek gospodarczo-składowy o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m^2,
   c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
   d) zieleń towarzysząca,
3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,
4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków,

pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. od 1) do 3) rodzaju zainwestowania terenu,

6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
   a) strefa mieszkaniowa – pas terenu o szerokości max. 50,0 m od projektowanej linii rozgraniczenia drogi publicznej,
   b) strefa gospodarczo-inwentarska – pas terenu o szerokości max. 50,0 m za strefą mieszkaniową w głąb siedliska,
7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 7), chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
   b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza,
   c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i pół kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem dominant wysokościowych, jak budynki kościołów, dzwonnic, kominy, wieże itp.,
   d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej do 8,0 m nad poziom terenu,
   e) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^0,
11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
12) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
   a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m^2,
   b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
   c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną powinna wynosić w zabudowie wolnostojącej – 700 m^2, w zabudowie bliźniaczej – 500 m^2, a szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 18 m, bliźniaczej nie mniej niż 12 m,
13) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM/MN oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
14) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
15) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:

a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi jak w § 70 ,
d) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
d) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, przy zastosowaniu wskaźników programowych określonych w § 10,
e) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,

16) obsługę komunikacyjną terenów RM/MN zapewnią istniejące i projektowane drogi o ustaleniach określonych w § 13 i w § 70, w tym dla terenów:
a) 9.1 RM/MN i 9.2 RM/MN zapewnią drogi układu lokalnego 9.3 KL i 9.4KL,
b) 9.3 RM/MN zapewni droga układu lokalnego 9.3 KL,
c) 9.4RM/MN, 9.5RM/MN, 9.6RM/MN, 9.7RM/MN zapewni droga układu ponadlokalnego 9.1KZ,
17) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 71.

4. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN:**

1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa
b) komunikacja lokalna i parkingi,
c) zieleń towarzysząca,
2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:
a) usługi podstawowe, nieuciążliwe,
b) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia, infrastruktury technicznej i komunikacji związane z obsługą terenów MN,
3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są:
a) obiekty kubaturowe towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej m.in.: garaże indywidualne, wbudowane lub wolnostojące dla samochodów osobowych (1 garaż na 1 mieszkanie) i dostawczych o nośności poniżej 2,5 t (maksymalnie 1 garaż na 1 gospodarstwo domowe),
b) zabudowa towarzysząca, gospodarcza – wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, do 5% powierzchni działki,
c) obiekty usługowo – produkcyjne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową terenu, w których można prowadzić nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo – rzemieślniczym i.t.p.,
4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
b) nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu MN,

5) realizacja zabudowy MN wzdłuż istniejących dróg publicznych może się odbywać na podstawie geodezyjnych planów podziału pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 3 pkt.10) i 11)
6) występujące na terenach MN grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
7) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. 1), 2), 3) przeznaczenia terenu,
8) na terenach MN obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej stosując odpowiednie wskaźniki programowe określone jak w § 10
9) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
   b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i ½ kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu z wyłączeniem dominant wysokościowych jak: budynki kościołów i dzwonnic, kominy, wieże itp.,
   c) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej do 8,0 m nad poziom terenu ,
   d) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^0,
10) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m^2,
   b) powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m^2,
   c) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 18,0 m, a w zabudowie bliźniaczej minimum 10.0 m,
   d) minimalna głębokość działki 25.0 m,
11) powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w pkt. 10), na których przewiduje się dodatkowo usługę, oraz powierzchnię działki pod zabudowę wyłącznie usługową uzależnia się od wymagań funkcjonalnych lub technologicznych usługi,
12) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenie terenu działek:
   a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0 m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w § 70,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej,
   c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%.; pozostały teren to: 30% biologicznie czynny i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
   d) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
13) obsługę komunikacyjną terenów MN zapewnią istniejące i projektowane drogi o ustaleniach określonych w § 13 i w § 70 w tym dla terenów:
   a) 9.1 MN, 9.2MN i 9.4 MN zapewni droga układu ponadlokalnego 9.1KZ,
   b) 9.3 MN zapewni droga układu lokalnego 9.1 KL,

14) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 71.

§ 60

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:

1) tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **9 i 9a** do niniejszej uchwały, symbolami:

9.1 ZL - pow. ok. 82,32ha
9.2 ZL - pow. ok. 10,07 ha
9.3 ZL - pow. ok. 0,87 ha
9.4 ZL - pow. ok. 19,24 ha
9.5 ZL - pow. ok. 16,02 ha
9.6 ZL - pow. ok. 6,70 ha

2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródliskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **9 i 9a** do niniejszej uchwały, symbolami:

9.1R - pow. ok. 55,33 ha
9.2R - pow. ok. 0,84 ha
9.3R - pow. ok. 2,07 ha
9.4R - pow. ok. 24,19 ha
9.5R - pow. ok. 1,37 ha
9.6R - pow. ok. 8,42 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 i 4 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3.Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania, w obrębie terenów ZL są tereny lasów, tworzące zwarte, duże kompleksy leśne, oraz mniejsze wśród pól, łąk i dolin rzecznych,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień leśnych, śródpolnych, należy traktować jako lasy ochronne, przeciw erozyjne i stały element krajobrazowy,
4) tereny lasów mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego zgodnie z zasadami udostępniania lasów określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych

uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

7) tereny przeznaczone pod zalesienia mogą być czasowo wykorzystywane jako tereny upraw rolnych.

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródliskowe, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:

1) podstawowym rodzajem użytkowa, w obrębie terenów R są :
   a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadowniczych,
   b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
   c) tereny wód powierzchniowych ,
2) uzupełniającą formą użytkowania terenów R mogą być:
   a) nowe budynki gospodarcze o max. pow. użytkowej 30 m^2 dla właścicieli zamieszkałych daleko od areału po uzyskaniu opinii Rady Gminy,
   b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału o wielkości min. 3 ha,, uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
3) na terenach R dopuszcza się realizację:
   a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja jest niemożliwa na terenach strefy zabudowy określonej w § 67 i uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wod.- kan. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
   c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
   d) obiektów niekubaturowych obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,
   e) wysypisk odpadów,
   f) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
   g) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),
   h) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,
4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne
5) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,

6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
   a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
   b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
7) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną.
8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania,
9) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
10) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB
11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
   a) wymianę i modernizację zabudowy,
   b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
   c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
12) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz tereny parkingów dla celów turystycznych,
13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
14) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne,
15) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
16) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,
17) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych" i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
18) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
19) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 61

1.Ustala się strefę terenów urządzeń infrastruktury technicznej, w której skład wchodzą :
tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej – oczyszczalnia ścieków, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **9** i **9a** do niniejszej uchwały, symbolem **9.1 K** – pow. ok. 0.13 ha,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów urządzeń, o których mowa w ust. 1 :

1) urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, modernizacji, wymiany w zależności od potrzeb,
2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do terenu strefy przyległej,
3) wszelkie nowe działania inwestycyjne oraz określone w pkt. 1) i 2) mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
4) obsługę komunikacyjną terenu 9.1K zapewni droga wewnętrzna 9.1KDW.

§ 62

1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg (ulic) publicznych:

1) fragment istniejącej drogi powiatowej klasy „Z": Białobrzegi – Nowe Miasto, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **9 i 9a** do niniejszej uchwały,symbolem:
9.1 KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 3.00 ha

2) istniejące i projektowane drogi (ulice)gminne : lokalne i dojazdowe klasy „L" i „D" oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **9 i 9b** do uchwały, symbolami :
9.1 KL (szer. 15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok.0.99 ha
9.2 KL (szer. 15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok.0.43 ha
9.3 KL (szer. 15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok.2.05 ha
9.4 KL (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.61 ha

3) wewnętrzna droga dojazdowa oznaczona na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **9 i 9a** do niniejszej uchwały, symbolem :
9.1 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.05 ha

2.Istniejące drogi, o których mowa w ust. 1 pkt. 1), 2) i 3) przeznacza się do adaptacji, modernizacji, przebudowy itp.

3.Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 pkt. 1), 2) i 3) ustala się następujące docelowe parametry:

1) dla drogi powiatowej oznaczonej symbolem KZ :
   a) na terenie zabudowanym:
      –szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
      –szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      –szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
      –szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KL:
   a) na terenie zabudowanym:
      –szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
      –szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      –szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
      –szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

4. Dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 3 po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych i uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5.Obiekty budowlane położone przy istniejących i projektowanych drogach, wymienionych w ust. 1) winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

1) na terenie zabudowanym:
   a) od drogi krajowej – 10,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8.0 m,
   c) od drogi gminnej – 6,0 m,
2) poza terenem zabudowy:
   a) od drogi krajowej – 25,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
   c) od drogi gminnej – 15,0 m.

6. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.

7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 63

Na zasadach określonych w dziale II § 14, w granicach sołectwa, na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (należącego do zadań Gminy) w dziedzinach:

1) odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych:
   a) budowa grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej Ø0,20m w ciągach komunikacyjnych: 9.4KL-510m, 9.3KL-440m, 9.2KZ-1440m,
   b) wykonanie przepompowni ścieków przy:9.3KL(2 szt.), 9.1KZ ,(łącznie 3 szt.),
   c) budowa rurociągów tłocznych (Ø110) w ciągach komunikacyjnych: 9.3KL-450m, 9.2KL-290m, 9.1KZ-560m
   d) budowa oczyszczalni ścieków

ROZDZIAŁ X
Ligęzów – do uchwalenia w III etapie

ROZDZIAŁ XI
Nowy Świat

§ 64

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzą:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **11 i 11a** do niniejszej uchwały, symbolem:

11.1 RM / MN - pow. ok. 4.64 ha

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **11 i 11a** do niniejszej uchwały, symbolami:

11.1MN - pow. ok. 3.57 ha
11.2MN - pow. ok. 1.52 ha
11.3MN - pow. ok. 2.17 ha
11.4MN - pow. ok. 3.27 ha
11.5MN - pow. ok. 2.28 ha
11.6MN - pow. ok. 3.04 ha
11.7MN - pow. ok. 0.39 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 i 4 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust.1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM/MN** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
   c) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
   d) cieplarnie i szklarnie,
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
   b) obiekty towarzyszące jak: garaż na samochód osobowy, budynek gospodarczo-składowy o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m^2,
   c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
   d) zieleń towarzysząca,
3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki

do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,

4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. od 1) do 3) rodzaju zainwestowania terenu,
6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
   a) strefa mieszkaniowa – pas terenu o szerokości max. 50,0 m od projektowanej linii rozgraniczenia drogi publicznej,
   b) strefa gospodarczo-inwentarska – pas terenu o szerokości max. 50,0 m za strefą mieszkaniową w głąb siedliska,
7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 7), chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
   b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza,
   c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i pół kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem dominant wysokościowych, jak budynki kościołów, dzwonnic, kominy, wieże itp.,
   d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej do 8,0 m nad poziom terenu,
   e) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^0,
11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
12) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
   a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m^2,
   b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
   c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną powinna wynosić w zabudowie wolnostojącej – 700 m^2, w zabudowie bliźniaczej – 500 m^2, a szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 18 m, bliźniaczej nie mniej niż 12 m,

13) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM/MN oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
14) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
15) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
    a) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi jak w § 80,
    b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
    c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
    d) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, przy zastosowaniu wskaźników programowych określonych w § 10 ,
    e) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
16) obsługę komunikacyjną terenów RM/MN zapewni istniejąca droga zbiorcza 11.2 KZ o ustaleniach określonych w § 13 i § 80,
17) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 81.

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN:**

1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rekreacyjno-letniskowa
   b) komunikacja lokalna i parkingi,
   c) zieleń towarzysząca,
2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:
   a) usługi podstawowe, nieuciążliwe,
   b) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia, infrastruktury technicznej i komunikacji związane z obsługą terenów MN,
3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są:
   a) obiekty kubaturowe towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej m.in.: garaże indywidualne, wbudowane lub wolnostojące dla samochodów osobowych (1 garaż na 1 mieszkanie) i dostawczych o nośności poniżej 2,5 t (maksymalnie 1 garaż na 1 gospodarstwo domowe),
   b) zabudowa towarzysząca, gospodarcza – wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, do 5% powierzchni działki,
   c) obiekty usługowo – produkcyjne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową terenu, w których można prowadzić nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo – rzemieślniczym i.t.p.,
4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
   a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
   b) nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu MN,

5) realizacja zabudowy MN wzdłuż istniejących dróg publicznych może się odbywać na podstawie geodezyjnych planów podziału pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 3 pkt.10) i 11),
6) występujące na terenach MN grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
7) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. 1), 2), 3) przeznaczenia terenu,
8) na terenach MN obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej stosując odpowiednie wskaźniki programowe określone jak w § 10 ,
9) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
   b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i ½ kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu z wyłączeniem dominant wysokościowych,
   c) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej do 8,0 m nad poziom terenu ,
   d) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^0,
10) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m^2,
   b) powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m^2,
   c) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 18,0 m, a w zabudowie bliźniaczej minimum 10.0 m,
   d) minimalna głębokość działki 25.0 m,
11) powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w pkt.10), na których przewiduje się dodatkowo usługę, oraz powierzchnię działki pod zabudowę wyłącznie usługową uzależnia się od wymagań funkcjonalnych lub technologicznych usługi,
12) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenie terenu działek:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0 m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w § 80,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej,
   c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to: 30% terenu biologicznie czynnego i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
   d) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
13) obsługę komunikacyjną zewnętrzną terenów MN zapewnią istniejąca droga zbiorcza 11.1 KZ, drogi lokalne 11.1KL, 11.2KL, 11.3KL oraz ciągi pieszo-jezdne 11.1KDW - 11.3 KDW o ustaleniach określonych jak w § 13 i § 80,

14) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 81.

§ 65

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:

1) tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **11 i 11a** do niniejszej uchwały, symbolami:

11.1 ZL - pow. ok. 40.55 ha
11.2 ZL - pow. ok. 1.69 ha
11.3 ZL - pow. ok. 32.20 ha
11.4 ZL - pow. ok. 7.13 ha
11.5 ZL - pow. ok. 3.20 ha
11.6 ZL - pow. ok. 0.84 ha
11.7 ZL - pow. ok. 5.26 ha

2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródliskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **11 i 11.2a** do niniejszej uchwały, symbolami:

11.1R - pow. ok. 18.78 ha
11.2R - pow. ok. 19.09 ha
11.3R - pow. ok. 64.74 ha
11.4R - pow. ok. 3.51 ha
11.5R - pow. ok. 0.99 ha
11.6R - pow. ok. 13.88 ha
11.7R - pow. ok. 2.26 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 i 4 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania, w obrębie terenów ZL są tereny lasów, tworzące zwarte, duże kompleksy leśne, oraz mniejsze wśród pól, łąk i dolin rzecznych,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień leśnych, śródpolnych, należy traktować jako lasy ochronne, przeciw erozyjne i stały element krajobrazowy,
4) tereny lasów mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego zgodnie z zasadami udostępniania lasów określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,

6) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
7) tereny przeznaczone pod zalesienia mogą być czasowo wykorzystywane jako tereny upraw rolnych

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródliskowe, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:

1) podstawowym rodzajem użytkowa, w obrębie terenów R są :
   a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadowniczych,
   b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
   c) tereny wód powierzchniowych ,
2) uzupełniającą formą użytkowania terenów R mogą być:
   a) nowe budynki gospodarcze o max. pow. użytkowej 30 m^2 dla właścicieli zamieszkałych daleko od areału po uzyskaniu opinii Rady Gminy,
   b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału o wielkości min. 3 ha, uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
3) na terenach R dopuszcza się realizację:
   a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja jest niemożliwa na terenach strefy zabudowy określonej w § 16 i uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wod.- kan. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
   c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
   d) obiektów niekubaturowych obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego
   e) wysypisk odpadów
   f) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
   g) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),
   h) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,
4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne,
5) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących

lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,

6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
   a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
   b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
7) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną.
8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania,
9) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
10) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB
11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
   a) wymianę i modernizację zabudowy,
   b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
   c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
12) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz tereny parkingów dla celów turystycznych,
13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
14) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne,
15) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
16) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,
17) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych" i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
18) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
19) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 66

1.Ustala się strefę wód śródlądowych powierzchniowych, w której skład wchodzą tereny rzeki Drzewiczki, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **11 i 11a** do niniejszej uchwały, symbolem **11.1 WS** – pow. ok. 2.07 ha,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów , o których mowa w ust. 1 :

1) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzeki, a w przypadku regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzeki przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów
2) realizowane budowle wodne wymagają spełnienia warunków określonych w przepisach obowiązującego prawa wodnego,
3) pola namiotowe i biwakowe należy lokalizować w odległości minimum 100 m od brzegów rzek,
4) dopuszcza się lokalizowanie hangarów na sprzęt wodny w bezpośrednim sąsiedztwie zbiornika wodnego lub rzeki, a przebieralni lub podobnych lekkich budowli w odległości minimum 15 m od brzegu wody otwartej.

§ 67

1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg (ulic) publicznych:

1) fragment istniejącej drogi powiatowej klasy „Z": Odrzywół – Sulgostów, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **11 i 11a** do niniejszej uchwały symbolami:
   11.1 KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.46 ha
   11.2 KZ (szer. 13 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.68 ha
   11.3 KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 1.19 ha

2) fragment istniejącej drogi powiatowej klasy „Z": Jelonek – Sulgostów, oznaczonej na rysunku planu, stanowiącym załączniki nr **11** do niniejszej uchwały symbolem:
11.4KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 1.30 ha

3) istniejące i projektowane drogi (ulice)gminne : lokalne i dojazdowe klasy „L" i „D" oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **11 i 11a** do niniejszej uchwały, symbolami :
   11.1 KL (szer. 15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 1.12 ha
   11.2 KL (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.45 ha
   11.3 KL (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.39 ha

4) projektowane drogi wewnętrzne o charakterze ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **11 i 11a** do niniejszej uchwały, symbolami :
   11.1 KDW (szer. 8 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.05 ha
   11.2 KDW (szer. 8 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.04 ha
   11.3 KDW (szer. 8 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.02 ha

2.Istniejące drogi, o których mowa w ust. 1 pkt. 1), 2) i 3) przeznacza się do adaptacji, modernizacji, przebudowy itp.

3.Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 pkt. 1), 2) i 3) ustala się następujące docelowe parametry:

1) dla drogi powiatowej oznaczonej symbolem KZ :
   a) na terenie zabudowanym:
   –szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,

–szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
b) poza terenem zabudowy:
–szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
–szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KL:
a) na terenie zabudowanym:
–szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
–szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,
b) poza terenem zabudowy:
–szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
–szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,
3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW:
– szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia istniejących ciągów 5.0 m,
– szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia projektowanych ciągów min 6.0 m,
– szerokość jezdni min. 3,0 m z mijankami,

4. Dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 3 po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych i uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5.Obiekty budowlane położone przy istniejących i projektowanych drogach, wymienionych w ust. 1, winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

1) na terenie zabudowanym:
a) od drogi krajowej – 10,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8.0 m,
c) od drogi gminnej – 6,0 m,
2) poza terenem zabudowy:
a) od drogi krajowej – 25,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
c) od drogi gminnej – 15,0 m.

6. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.

7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 68

Ustala się następujące zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną obszaru objętego planem:
-zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć przydomowych z zastosowaniem

indywidualnych urządzeń uzdatniających,
-odprowadzenie ścieków- instalacja przydomowych systemów oczyszczania.

ROZDZIAŁ XII
Podczasza Wola

§ 69

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzą:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **12** i **12a** do niniejszej uchwały, symbolami:

12.1 RM / MN - pow. ok. 0.34 ha
12.2 RM / MN - pow. ok. 1.32 ha
12.3 RM / MN - pow. ok. 3.00 ha
12.4 RM / MN - pow. ok. 0.33 ha
12.5 RM / MN - pow. ok. 3.76 ha
12.6 RM / MN - pow. ok. 3.94 ha
12.7 RM / MN - pow. ok. 6.96 ha
12.8 RM / MN - pow. ok. 3.02 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust.1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM/MN** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
   c) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
   d) cieplarnie i szklarnie,
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
   b) obiekty towarzyszące jak: garaż na samochód osobowy, budynek gospodarczo-składowy o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m^2,
   c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
   d) zieleń towarzysząca,
3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,
4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. od 1) do 3) rodzaju zainwestowania terenu,
6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
   a) strefa mieszkaniowa – pas terenu o szerokości max. 50,0 m od projektowanej linii rozgraniczenia drogi publicznej,

b) strefa gospodarczo-inwentarska – pas terenu o szerokości max. 50,0 m za strefą mieszkaniową w głąb siedliska,

7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 7), chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
    a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
    b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza,
    c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i pół kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem dominant wysokościowych, jak budynki kościołów, dzwonnic, kominy, wieże itp.,
    d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej do 8,0 m nad poziom terenu,
    e) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^0,
11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
12) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
    a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m^2,
    b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
    c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną powinna wynosić w zabudowie wolnostojącej – 700 m^2, w zabudowie bliźniaczej – 500 m^2, a szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 18 m, bliźniaczej nie mniej niż 12 m,
13) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM/MN oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
14) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,

15) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
    a) odległość maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0 m, a od drogi powiatowej o symbolach 12.1 KZ i 12.2 KZ – 7.0m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi jak w § 85,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
d) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, przy zastosowaniu wskaźników programowych określonych w § 10 ,
e) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,

16) obsługę komunikacyjną terenów RM/MN zapewnią ulice oraz drogi układu lokalnego 12.1 KL, 12.2 KL, 12.4 KL, ponad lokalnego 12.1 KZ, 12.2 KZ oraz ciąg pieszo-jezdny 12.1 KDW o ustaleniach określonych w § 13 i § 85,
17) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 86.

§ 70

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy usługowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **12** i **12a** do niniejszej uchwały, symbolem **12.1 U** - pow. ok.0.61 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
   a) obiekty gastronomiczne, motel,
   b) obiekty usług komercyjnych obiekty m.in.: handlu, rzemiosła i t.p.
   c) zieleń towarzysząca
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
   a) zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym obsługą obiektu funkcji podstawowej,
   b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
   c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, ogólnogminne i związane z obsługą terenów U,
3) na terenach zabudowy terenów usług U ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
   a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,
   b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w §10,

c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz obowiązujących normatywów projektowania,
d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
e) wysokość budynków do 15,0 m za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
f) dachy wielospadowe o nachyleniu maksimum do 45^0,
g) inny kształt dachu niż określony w ppkt. f) można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
h) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej,
i) budynki i obiekty usług powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
j) jakakolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi nie może przekraczać granic lokalizacji tej usługi,
k) realizacja zespołu zabudowy, wymagająca tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta,
l) odległość maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczenia drogi powiatowej 12.2 KZ wynosi 7.0m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w § 85 ,

4) obsługę komunikacyjną terenów usług zapewni istniejąca droga powiatowa – 12.2 KZ,
5) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 14 i § 86,

§ 71

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:

1) tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **12** i **12a** do niniejszej uchwały, symbolami:

12.1 ZL - pow. ok. 0.41 ha
12.2 ZL - pow. ok. 0.87 ha
12.3 ZL - pow. ok. 8.66 ha
12.4 ZL - pow. ok. 132.87 ha

2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródliskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **12** i **12a** do niniejszej uchwały, symbolami:

12.1R - pow. ok. 0.60 ha
12.2R - pow. ok. 11.28 ha
12.3R - pow. ok. 91.72 ha
12.4R - pow. ok. 0.61 ha
12.5R - pow. ok. 35.65 ha
12.6R - pow. ok. 22.98 ha
12.7R - pow. ok. 99.29 ha
12.8R - pow. ok. 2.39 ha
12.9R - pow. ok. 3.47 ha
12.10R - pow. ok. 6.39 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 i 4 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:

a) podstawowym rodzajem użytkowania, w obrębie terenów ZL są tereny lasów, tworzące zwarte, duże kompleksy leśne, oraz mniejsze wśród pól, łąk i dolin rzecznych,
b) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
c) istniejące lasy i skupiska zadrzewień leśnych, śródpolnych, należy traktować jako lasy ochronne, przeciw erozyjne i stały element krajobrazowy,
d) tereny lasów mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego zgodnie z zasadami udostępniania lasów określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
e) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
f) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
g) tereny przeznaczone pod zalesienia mogą być czasowo wykorzystywane jako tereny upraw rolnych.

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródliskowe, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:

1) podstawowym rodzajem użytkowa, w obrębie terenów R są :
   a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadowniczych,
   b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
   c) tereny wód powierzchniowych ,
2) uzupełniającą formą użytkowania terenów R mogą być:
   a) nowe budynki gospodarcze o max. pow. użytkowej 30 m^2 dla właścicieli zamieszkałych daleko od areału po uzyskaniu opinii Rady Gminy,
   b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału o wielkości min. 3 ha, uznanego przez Radę

Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,

c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,

3) na terenach R dopuszcza się realizację:
   a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja jest niemożliwa na terenach strefy zabudowy określonej w § 82 i uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wod.- kan. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
   c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
   d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,
   e) wysypisk odpadów,
   f) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
   g) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),
   h) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,

4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne,

5) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,

6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
   a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
   b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,

7) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną.

8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania,

9) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,

10) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB

11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
   a) wymianę i modernizację zabudowy,
   b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
   c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,

12) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz tereny parkingów dla celów turystycznych,
13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
14) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne
15) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
16) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,
17) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych" i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
18) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
19) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 72

1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg (ulic) publicznych:

1) fragment istniejącej drogi krajowa nr 48 klasy „G": Klwów – Radom, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **12** i **12a** do niniejszej uchwały, symbolem **12.1 KG** (szer. 25 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 3.57 ha,

2) fragment istniejącej drogi wojewódzkiej nr 727 klasy „Z": Klwów – Przysucha, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załącznik nr **12** do niniejszej uchwały, symbolem **12.3 KZ** (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.97 ha,

3) fragment istniejącej drogi powiatowej klasy „Z": oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **12** i **12a** do niniejszej uchwały, symbolem **12.1 KZ i 12.2 KZ** (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.29ha i 1.40 ha,

4) istniejące i projektowane drogi (ulice)gminne lokalne klasy „L" oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **12** i **12a** do niniejszej uchwały, symbolami :
   12.1 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.06 ha
   12.2 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 1.33 ha
   12.3 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.23 ha
   12.4 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.63 ha

5) projektowana droga wewnętrzna o charakterze ciągu pieszo-jezdnego oznaczona na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **12** i **12a** do niniejszej uchwały, symbolem :

12.1 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.03 ha

2.Istniejące drogi, o których mowa w ust. 1 pkt. 1) i 2) przeznacza się do adaptacji, modernizacji, przebudowy itp.

3.Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 pkt. 1), 2) i, 3) ustala się następujące docelowe parametry:

1) dla drogi krajowej oznaczonej symbolem KG na terenie zabudowanym i poza terenem zabudowy:
   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 25,0 m,
   b) szerokość jezdni 2 x 3,5 m,
2) dla drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KZ na terenie zabudowanym i poza terenem zabudowy:
   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 20,0 m,
   b) szerokość jezdni 2 x 3,5 m,
3) dla drogi powiatowej oznaczonej symbolem KZ na terenie zabudowanym i poza terenem zabudowy:
   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 10,0 m,
   b) szerokość jezdni 2 x 3,5 m,
4) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KL:
   a) na terenie zabudowanym:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,0 m.
5) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW:
   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 6,0 m,
   b) szerokość jezdni min. 3,0 m z mijankami.

4. Dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 3 po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych i uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5.Obiekty budowlane położone przy istniejących i projektowanych drogach, wymienionych w ust. 1) winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

1) na terenie zabudowanym:
   a) od drogi krajowej – 10,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8.0 m,
   c) od drogi gminnej – 6,0 m,
2) poza terenem zabudowy:
   a) od drogi krajowej – 25,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
   c) od drogi gminnej – 15,0 m.

6. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.

7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 73

Na zasadach określonych w dziale II § 14, w granicach sołectwa, na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (należącego do zadań Gminy) w dziedzinach:

1) zaopatrzenia w wodę:
   a) budowa sieci wodociągowej Ø110 w ciągach komunikacyjnych: 12.2KZ-320m,
2) odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych:
   a) budowa grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej Ø0,20m w ciągach komunikacyjnych: 12.2KZ-1400m,
   b) wykonanie przepompowni ścieków przy: 12.2KZ (1szt.)

ROZDZIAŁ XIII
Przystałowice Duże

§ 74

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzą:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **13, 13a i 13b** do niniejszej uchwały, symbolami:

13.1 RM / MN - pow. ok. 9.74 ha
13.2 RM / MN - pow. ok. 9.23 ha
13.3 RM / MN - pow. ok. 4.00 ha
13.4 RM / MN - pow. ok. 4.00 ha
13.5 RM / MN - pow. ok. 0.36 ha
13.6 RM / MN - pow. ok. 0.55ha
13.7 RM / MN - pow. ok. 0.94 ha
13.8 RM / MN - pow. ok. 2.37 ha
13.9 RM / MN - pow. ok. 3.08 ha
13.10 RM / MN - pow. ok. 2.14 ha
13.11 RM / MN - pow. ok. 2.92 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust.1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM/MN** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
   c) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
   d) cieplarnie i szklarnie,
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
   b) obiekty towarzyszące jak: garaż na samochód osobowy, budynek gospodarczo-składowy o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m^2,
   c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
   d) zieleń towarzysząca,
3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze, pod warunkiem zachowania uciążliwości w granicach własnej działki inwestora .
4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków,

pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. od 1) do 3) rodzaju zainwestowania terenu,

6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
   a) strefa mieszkaniowa – pas terenu o szerokości max. 50,0 m od projektowanej linii rozgraniczenia drogi publicznej,
   b) strefa gospodarczo-inwentarska – pas terenu o szerokości max. 50,0 m za strefą mieszkaniową w głąb siedliska,
7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 7), chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
   b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza,
   c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i pół kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem dominant wysokościowych, jak budynki kościołów, dzwonnic, kominy, wieże itp.,
   d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej do 8,0 m nad poziom terenu,
   e) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^0,
11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
12) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
   a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m^2,
   b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
   c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną powinna wynosić w zabudowie wolnostojącej – 700 m^2, w zabudowie bliźniaczej – 500 m^2, a szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 18 m, bliźniaczej nie mniej niż 12 m,
13) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM/MN oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
14) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
15) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:

a) odległość maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0 m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi jak w § 91 ,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
d) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, przy zastosowaniu wskaźników programowych określonych w § 10,
e) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,

16) obsługę komunikacyjną terenów RM/MN zapewnią istniejące i projektowane ulice oraz drogi układu lokalnego 13.1KL i 13.2 KL, ciągi pieszo-jezdne 13.1 KDW, 13.2 KDW i 13.3 KDW oraz ulice zbiorcze 13.1KZ i 13.2 KZ o ustaleniach określonych w § 13 i § 91,
17) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 92.

§ 75

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy usługowej , oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **13** i **13b** do niniejszej uchwały, symbolem:

13.1 U - pow. ok. 0.15 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
   a) obiekty usług publicznych
   b) zieleń towarzysząca
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
   a) zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym obsługą obiektu funkcji podstawowej,
   b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
   c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, ogólnogminne i związane z obsługą terenów U,
3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są obiekty usług komercyjnych m.in.: handlu, rzemiosła i t.p. pod warunkiem zachowania uciążliwości w granicach własnej działki inwestora ,
4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej na terenach U można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
   a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,

b) nie będą zajmowały więcej niż 20% powierzchni terenu działki, na której zlokalizowana jest usługa,

5) na terenach zabudowy terenów usług publicznych U ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
   a) zabudowa terenów usług publicznych może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,
   b) na terenach usług publicznych obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w §10 ,
   c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę publiczną uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz obowiązujących normatywów projektowania,
   d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
   e) wysokość budynków do 15,0 m za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
   f) dachy wielospadowe o nachyleniu maksimum do 45^0,
   g) inny kształt dachu niż określony w ppkt. f) można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
   h) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej,
   i) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
   j) jakakolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi nie może przekraczać granic lokalizacji tej usługi,
   k) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczenia ulicy klasy „ Z” – 13.2 KZ wynosi 5 m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w § 91 ,
6) obsługę komunikacyjną terenów usług zapewnia istniejąca droga zbiorcza 13.2 KZ,
7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 14 i § 92,

§ 76

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:

1) tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **13 i 13a** do niniejszej uchwały, symbolami:

13.1 ZL - pow. ok. 16.56 ha
13.2 ZL - pow. ok. 6.07 ha

13.3 ZL - pow. ok. 10.27 ha
13.4 ZL - pow. ok. 24.72 ha
13.5 ZL - pow. ok. 4.59 ha

2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródliskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów

ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **13, 13a i 13b** do niniejszej uchwały, symbolami:

13.1R - pow. ok. 121.55 ha
13.2R - pow. ok. 39.69 ha
13.3R - pow. ok. 208.15 ha
13.4R - pow. ok. 3.18 ha
13.5R - pow. ok. 0.13 ha
13.6R - pow. ok. 20.53 ha
13.7R - pow. ok. 0.96 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 i 4 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania, w obrębie terenów ZL są tereny lasów, tworzące zwarte, duże kompleksy leśne, oraz mniejsze wśród pól, łąk i dolin rzecznych,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień leśnych, śródpolnych, należy traktować jako lasy ochronne, przeciw erozyjne i stały element krajobrazowy,
4) tereny lasów mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego zgodnie z zasadami udostępniania lasów określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
7) tereny przeznaczone pod zalesienia mogą być czasowo wykorzystywane jako tereny upraw rolnych ,

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródliskowe, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:

1) podstawowym rodzajem użytkowa, w obrębie terenów R są :
   a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadowniczych,
   b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
   c) tereny wód powierzchniowych ,
2) uzupełniającą formą użytkowania terenów R mogą być:
   a) nowe budynki gospodarcze o max. pow. użytkowej 30 m^2 dla właścicieli zamieszkałych daleko od areału po uzyskaniu opinii Rady Gminy,
   b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału o wielkości min. 3 ha, uznanego przez Radę Gminy

za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,

c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,

3) na terenach R dopuszcza się realizację:

a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja jest niemożliwa na terenach strefy zabudowy określonej w § 87 i uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,

b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wod.- kan. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,

d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego

e) wysypisk odpadów

f) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,

g) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),

h) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,

4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne

5) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,

6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
   a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
   b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,

7) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną.

8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania,

9) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,

10) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB

11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
   a) wymianę i modernizację zabudowy,
   b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
   c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,

12) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz tereny parkingów dla celów turystycznych,
13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
14) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne
15) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
16) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,
17) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych" i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
18) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
19) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 77

1.Ustala się strefę terenów urządzeń infrastruktury technicznej, w której skład wchodzą :
tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej – oczyszczalnia ścieków i stacja próżniowo-pompowa, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **13** i **13 b** do niniejszej uchwały, symbolem **13.1 K** – pow. ok. 0.26 ha,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów urządzeń, o których mowa w ust. 1 :
1) urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, modernizacji, wymiany w zależności od potrzeb,
2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do terenu strefy przyległej,
3) wszelkie nowe działania inwestycyjne oraz określone w pkt. 1) i 2) mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
4) obsługę komunikacyjną terenu 13.1K zapewni droga 13.2 KZ.

§ 78

1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg (ulic) publicznych:
1) fragment istniejącej drogi wojewódzkiej nr 727 klasy „Z": Klwów – Przysucha, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **13, 13a i 13b** do niniejszej uchwały, symbolami **13.1 KZ i 13.2 KZ** (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 2.70 i 2.94 ha,
2) fragment istniejącej drogi wojewódzkiej nr 729 klasy „Z": Klwów – Potworów, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załącznik nr **13** do niniejszej

uchwały, symbolem **13.3 KZ** (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 2.15 ha,

3) fragment istniejącej drogi powiatowej klasy „Z", oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **13 i 13b** do uchwały, symbolem **13.4 KZ** (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 1.15 ha,
4) istniejące drogi (ulice) gminne: lokalne i dojazdowe klasy „L" i „D" oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **13, 13a i 13b** do uchwały, symbolami :
   13.1 KL (szer.14 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok.0.29 ha
   13.2 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.12 ha
5) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **13** i **13b** do niniejszej uchwały, symbolami :
   13.1 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.07 ha
   13.2 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.07 ha
   13.3 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.06 ha

2.Istniejące drogi, o których mowa w ust. 1 pkt. 1) i 2) przeznacza się do adaptacji, modernizacji, przebudowy itp.

3.Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 pkt. 1), 2) i, 3) ustala się następujące docelowe parametry:

1) dla drogi wojewódzkiej i powiatowej oznaczonej symbolem KZ :
   a) na terenie zabudowanym:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 20,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,5 m.
3) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KL:
   a) na terenie zabudowanym:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,0 m.
4) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW:
   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 6,0 m,
   b) szerokość jezdni min. 3,0 m z mijankami.

4. Dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 3 po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych i uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5.Obiekty budowlane położone przy istniejących i projektowanych drogach, wymienionych w ust. 1) winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

1) na terenie zabudowanym:
   a) od drogi krajowej – 10,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8.0 m,
   c) od drogi gminnej – 6,0 m,
2) poza terenem zabudowy:

a) od drogi krajowej – 25,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
c) od drogi gminnej – 15,0 m.

6. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.

7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 79

Na zasadach określonych w dziale II § 14, w granicach sołectwa, na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (należącego do zadań Gminy) w dziedzinach:

1) zaopatrzenia w wodę:
   a) dostosowanie funkcjonującego do wymogów komunalnego ujęcia wody do wymogów współpracy z gminną siecią wodociągową,
2) odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych:
   a) wykonanie stacji próżniowo-pompowej (przy 13.2 KZ)
   b) wykonanie oczyszczalni ścieków (75 m^3/d) (przy 13.2 KZ)
   c) budowa podciśnieniowej sieci kanalizacji sanitarnej Ø0,15m w ciągach komunikacyjnych:13.1KZ-1200m, 13.2KZ-880m, 14.3KZ-640m, 13.1KL-100m,

ROZDZIAŁ XIV
Przystałowice Duże Kolonia

§ 80

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzą:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **14, 14a i 14b** do niniejszej uchwały, symbolami:

14.1 RM / MN - pow. ok. 1.07 ha
14.2 RM / MN - pow. ok. 1.08 ha
14.3 RM / MN - pow. ok. 11.79 ha
14.4 RM / MN - pow. ok. 6.43 ha
14.5 RM / MN - pow. ok. 5.46 ha
14.6 RM / MN - pow. ok. 2.06 ha
14.7 RM / MN - pow. ok. 2.37 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust.1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM/MN** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
   c) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
   d) cieplarnie i szklarnie,
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
   b) obiekty towarzyszące jak: garaż na samochód osobowy, budynek gospodarczo-składowy o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m^2,
   c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
   d) zieleń towarzysząca,
3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,
4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków,

pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. od 1) do 3) rodzaju zainwestowania terenu,

6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
   a) strefa mieszkaniowa – pas terenu o szerokości max. 50,0 m od projektowanej linii rozgraniczenia drogi publicznej,
   b) strefa gospodarczo-inwentarska – pas terenu o szerokości max. 50,0 m za strefą mieszkaniową w głąb siedliska,
7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 7), chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
   b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza,
   c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i pół kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem dominant wysokościowych, jak budynki kościołów, dzwonnic, kominy, wieże itp.,
   d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej do 8,0 m nad poziom terenu,
   e) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^0,
11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
12) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
   a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m^2,
   b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
   c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną powinna wynosić w zabudowie wolnostojącej – 700 m^2, w zabudowie bliźniaczej – 500 m^2, a szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 18 m, bliźniaczej nie mniej niż 12 m,
13) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM/MN oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
14) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,

15) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0 m, odległości muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 96 ,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
   c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
   d) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, przy zastosowaniu wskaźników programowych określonych w § 10,
   e) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
16) obsługę komunikacyjną terenów RM/MN zapewnią istniejące ulice zbiorcze 14.1KZ i 14.3 KZ, istniejące ulice lokalne 14.1 KL i 14.2 KL oraz ciągi pieszo-jezdne 14.1 KDW 14.2 KDW o ustaleniach określonych w § 13 i § 96,
17) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 97.

§ 81

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:

1) tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **14, 14a i 14b** do niniejszej uchwały, symbolami :

14.1 ZL - pow. ok. 79.85 ha
14.2 ZL - pow. ok. 22.33 ha

2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródliskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **14, 14a i 14b** do niniejszej uchwały, symbolami:

14.1R - pow. ok. 10.17 ha
14.2R - pow. ok. 97.46 ha
14.3R - pow. ok. 4.95 ha
14.4R - pow. ok.109.33 ha
14.5R - pow. ok. 38.00 ha
14.6R - pow. ok. 9.38 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 i 4 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:

a) podstawowym rodzajem użytkowania, w obrębie terenów ZL są tereny lasów, tworzące zwarte, duże kompleksy leśne, oraz mniejsze wśród pól, łąk i dolin rzecznych,
b) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
c) istniejące lasy i skupiska zadrzewień leśnych, śródpolnych, należy traktować jako lasy ochronne, przeciw erozyjne i stały element krajobrazowy,
d) tereny lasów mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego zgodnie z zasadami udostępniania lasów określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
e) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
f) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
g) tereny przeznaczone pod zalesienia mogą być czasowo wykorzystywane jako tereny upraw rolnych.

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródliskowe, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:

1) podstawowym rodzajem użytkowa, w obrębie terenów R są :
   a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadowniczych,
   b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
   c) tereny wód powierzchniowych ,
2) uzupełniającą formą użytkowania terenów R mogą być:
   a) nowe budynki gospodarcze o max. pow. użytkowej 30 m^2 dla właścicieli zamieszkałych daleko od areału po uzyskaniu opinii Rady Gminy,
   b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału o wielkości min. 3 ha, uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
3) na terenach R dopuszcza się realizację:
   a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja jest niemożliwa na terenach strefy zabudowy określonej w § 93 i uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wod.- kan. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
   c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,

d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego
e) wysypisk odpadów,
f) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
g) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),
h) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,

4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne,
5) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
   a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
   b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
7) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną.
8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania,
9) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
10) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB
11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
   a) wymianę i modernizację zabudowy,
   b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
   c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
12) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz tereny parkingów dla celów turystycznych,
13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
14) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne,
15) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
16) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,
17) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych" i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,

18) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
19) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 82

1.Ustala się strefę terenów urządzeń infrastruktury technicznej, w której skład wchodzą tereny urządzeń poboru wody, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **14** i **14a** do niniejszej uchwały, symbolem **14.1 W** – pow. ok. 0.37 ha,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów urządzeń, o których mowa w ust. 1 :

1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, modernizacji, wymiany w zależności od potrzeb,
2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do terenu strefy przyległej,
3) wszelkie nowe działania inwestycyjne oraz określone w pkt. 1) i 2) mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
4) obsługę komunikacyjną terenu zapewni istniejąca ulica zbiorcza 14.2 KZ.

§ 83

1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg (ulic) publicznych:

1) fragmenty istniejącej drogi wojewódzkiej klasy „Z" nr 727 Klwów – Przysucha, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **14, 14a i 14b** do niniejszej uchwały, symbolami :
   14.1KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 1.28 ha,
   14.2KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.55 ha,
   14.3KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.50 ha,

2) fragment istniejącej drogi powiatowej klasy „Z" Przystałowice Duże - Rusinów, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **14** do niniejszej uchwały, symbolem **14.4. KZ** (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.73 ha,

3) fragment istniejącej drogi gminnej klasy „L" oznaczonej na rysunkuch planu, stanowiących załączniki nr **14 i 14a** do niniejszej uchwały, symbolem :
   14.1 KL (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok.1.39 ha,
   14.2 KL (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok.1.17 ha,

4) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **14 i 14a** do niniejszej uchwały, symbolami :
   14.1 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.06 ha,
   14.2 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.08 ha,

2.Istniejące drogi, o których mowa w ust. 1 przeznacza się do adaptacji, modernizacji, przebudowy itp.

3.Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się następujące docelowe parametry:

1) dla drogi wojewódzkiej i powiatowej oznaczonej symbolem KZ :
   a) na terenie zabudowanym:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 12,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,5 m.
2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KL:
   a) na terenie zabudowanym:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,0 m.
3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW:
   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 6,0 m,
   b) szerokość jezdni min. 3,0 m z mijankami.

4. Dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 3 po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych i uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5.Obiekty budowlane położone przy istniejących i projektowanych drogach, wymienionych w ust. 1) winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

1) na terenie zabudowanym:
   a) od drogi krajowej – 10,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8.0 m,
   c) od drogi gminnej – 6,0 m,
2) poza terenem zabudowy:
   a) od drogi krajowej – 25,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
   c) od drogi gminnej – 15,0 m.

6. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.

7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 84

Na zasadach określonych w dziale II § 14, w granicach sołectwa, na okres kierunkowy w ramach realizacji niniejszego planu przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (należącego do zadań Gminy) w dziedzinach:

1) zaopatrzenia w wodę:
   a) budowa sieci wodociągowej Ø110 w ciągach komunikacyjnych: 14.1KZ-740m, 14.1KL- 160m,
2) odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych:
   a) budowa podciśnieniowej sieci kanalizacji sanitarnej Ø0,15m w ciągach komunikacyjnych: 14.1KZ-160m, 14.2KZ-190m, 14.1KL-1420m,

ROZDZIAŁ XV
Sulgostów

§ 85

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzą:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **15, 15a, 15b i 15c** do niniejszej uchwały, symbolami:

15.1 RM / MN - pow. ok. 1.01 ha
15.2 RM / MN - pow. ok. 2.80 ha
15.3 RM / MN - pow. ok. 1.47 ha
15.4 RM / MN - pow. ok. 2.78 ha
15.5 RM / MN - pow. ok. 4.49 ha
15.6 RM / MN - pow. ok. 2.35 ha
15.7 RM / MN - pow. ok. 3.32 ha
15.8 RM / MN - pow. ok. 2.27 ha
15.9 RM / MN - pow. ok. 1.61 ha
15.10 RM / MN - pow. ok. 2.98 ha
15.11 RM / MN - pow. ok. 4.33 ha
15.12 RM / MN - pow. ok. 4.42 ha
15.13 RM / MN - pow. ok. 6.20 ha
15.14 RM / MN - pow. ok. 2.31 ha
15.15 RM / MN - pow. ok. 5.26 ha
15.16RM / MN - pow. ok. 8.85 ha
15.17 RM / MN - pow. ok. 3.30 ha
15.18 RM / MN - pow. ok. 4.05 ha
15.19 RM / MN - pow. ok. 5.85 ha
15.20 RM / MN - pow. ok. 4.67 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust.1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku niniejszego planu symbolem **RM/MN** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
   c) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
   d) cieplarnie i szklarnie,
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
   b) obiekty towarzyszące jak: garaż na samochód osobowy, budynek gospodarczo-składowy o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m^2,

c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
d) zieleń towarzysząca,

3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,
4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. od 1) do 3) rodzaju zainwestowania terenu,
6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
   a) strefa mieszkaniowa – pas terenu o szerokości max. 50,0 m od projektowanej linii rozgraniczenia drogi publicznej,
   b) strefa gospodarczo-inwentarska – pas terenu o szerokości max. 50,0 m za strefą mieszkaniową w głąb siedliska,
7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 7), chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
   b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza,
   c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i pół kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem dominant wysokościowych, jak budynki kościołów, dzwonnic, kominy, wieże itp.,
   d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej do 8,0 m nad poziom terenu,
   e) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^0,
11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
12) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:

a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m^2,
b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną powinna wynosić w zabudowie wolnostojącej – 700 m^2, w zabudowie bliźniaczej – 500 m^2, a szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 18 m, bliźniaczej nie mniej niż 12 m,

13) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM/MN oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
14) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
15) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
a) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0 m, wyjątek stanowi odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczenia ulicy klasy „ Z" – 15.3 KZ i 15.4 KZ - 6 m; odległości muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 102 ,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
d) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, przy zastosowaniu wskaźników programowych określonych w § 10,
e) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,

16) obsługę komunikacyjną terenów RM/MN zapewnią istniejące i projektowane ulice oraz drogi układu lokalnego 15.1KL, 15.4KL, 15.5 KL, 15.6 KL, 15.7 KL i 15.8 KL, ciągi pieszo-jezdne 15.1 KDW – 15.5 KDW oraz ulice zbiorcze 15.1KZ, 15.3 KZ, 15.4 KZ i 15.5 KZ o ustaleniach określonych w § 13 i § 102,
17) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 103.

§ 86

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy usługowej , oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **15** i **15b** do niniejszej uchwały, symbolami:

15.1 U - pow. ok. 0.17 ha
15.2 U - pow. ok. 0.25 ha
15.3 U - pow. ok. 0.70 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
   a) obiekty usług publicznych
   b) zieleń towarzysząca
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
   a) zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym obsługą obiektu funkcji podstawowej,
   b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
   c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, ogólnogminne i związane z obsługą terenów U,
3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są obiekty usług komercyjnych m.in.: handlu, rzemiosła i t.p. pod warunkiem zachowania uciążliwości w granicach własnej działki inwestora ,
4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej na terenach U można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
   a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
   b) nie będą zajmowały więcej niż 20% powierzchni terenu działki, na której zlokalizowana jest usługa,
5) na terenach zabudowy terenów usług publicznych U ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
   a) zabudowa terenów usług publicznych może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,
   b) na terenach usług publicznych obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w §10,
   c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę publiczną uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz obowiązujących normatywów projektowania,
   d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
   e) wysokość budynków do 15,0 m za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
   f) dachy wielospadowe o nachyleniu maksimum do 45^0,
   g) inny kształt dachu niż określony w ppkt. f) można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
   h) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej,
   i) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
   j) jakakolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi nie może przekraczać granic lokalizacji tej usługi,
   k) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczenia ulicy klasy „ Z” – 15.4 KZ wynosi 6 m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w § 102 ,
6) Obsługę komunikacyjną terenów U zapewnią drogi o ustaleniach określonych w § 13 i w § 102 w tym dla terenów:

a) 15.1 U zapewnia istniejąca droga zbiorcza 15.1 KZ i lokalna 15.4 KL,
b) 15.2 U zapewnia istniejąca droga zbiorcza 15.4 KZ,
c) obsługę komunikacyjną terenów usług 15.3 U zapewnia istniejąca droga lokalna 15.4 KL i ciąg pieszo-jezdny 15.4 KX,

7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 14 i § 103,

§ 87

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:

1) tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **15,15a,15b i 15c** do niniejszej uchwały, symbolami:

15.1 ZL - pow. ok. 32.16 ha
15.2 ZL - pow. ok. 4.83 ha
15.3 ZL - pow. ok. 25.94 ha
15.4 ZL - pow. ok. 34.09 ha
15.5 ZL - pow. ok. 72.54 ha

2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródliskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **15,15a,15b i 15c** do niniejszej uchwały, symbolami:

15.1R - pow. ok. 84.05 ha
15.2R - pow. ok. 21.64 ha
15.3R - pow. ok. 35.08 ha
15.4R - pow. ok. 17.45 ha
15.5R - pow. ok. 23.67 ha
15.6R - pow. ok. 12.77 ha
15.7R - pow. ok. 58.66 ha
15.8R - pow. ok. 35.68 ha
15.9R - pow. ok. 5.11 ha
15.10R - pow. ok. 80.61 ha
15.11R - pow. ok. 55.71 ha
15.12R - pow. ok. 26.30 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 i 4 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:

a) podstawowym rodzajem użytkowania, w obrębie terenów ZL są tereny lasów, tworzące zwarte, duże kompleksy leśne, oraz mniejsze wśród pól, łąk i dolin rzecznych,
b) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

c) istniejące lasy i skupiska zadrzewień leśnych, śródpolnych, należy traktować jako lasy ochronne, przeciw erozyjne i stały element krajobrazowy,
d) tereny lasów mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego zgodnie z zasadami udostępniania lasów określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
e) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
f) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
g) tereny przeznaczone pod zalesienia mogą być czasowo wykorzystywane jako tereny upraw rolnych,

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródliskowe, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:

1) podstawowym rodzajem użytkowa, w obrębie terenów R są :
   a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadowniczych,
   b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
   c) tereny wód powierzchniowych ,
2) uzupełniającą formą użytkowania terenów R mogą być:
   a) nowe budynki gospodarcze o max. pow. użytkowej 30 m^2 dla właścicieli zamieszkałych daleko od areału po uzyskaniu opinii Rady Gminy,
   b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału o wielkości min. 3 ha, uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
3) na terenach R dopuszcza się realizację:
   a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja jest niemożliwa na terenach strefy zabudowy określonej w § 98 i uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wod.- kan. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
   c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
   d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,
   e) wysypisk odpadów,
   f) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,

g) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),
h) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,

4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne,
5) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
   a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
   b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
7) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną.
8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania,
9) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
10) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB
11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
   a) wymianę i modernizację zabudowy,
   b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
   c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
12) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz tereny parkingów dla celów turystycznych,
13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
14) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne,
15) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
16) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,
17) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych" i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
18) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
19) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 88

1.Ustala się strefę terenów urządzeń infrastruktury technicznej, w której skład wchodzą :

1) tereny urządzeń poboru wody, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **15** i **15b** do niniejszej uchwały, symbolem **15.1 W** – pow. ok. 0.14 ha,
2) tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej – oczyszczalnia ścieków, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **15** i **15a** do niniejszej uchwały, symbolem **15.1 K** – pow. ok. 0.25 ha,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów urządzeń, o których mowa w ust. 1 :

1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, modernizacji, wymiany w zależności od potrzeb,
2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do terenu strefy przyległej,
3) wszelkie nowe działania inwestycyjne oraz określone w pkt. 1) i 2) mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
4) obsługę komunikacyjną terenu 15.1 W zapewni istniejąca droga 15.1 KZ,
5) obsługę komunikacyjną terenu 15.1 K zapewni istniejąca droga 15.2 KZ,

§ 89

1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg (ulic) publicznych:

1) fragment istniejącej drogi powiatowej Nowy Świat – Kadź klasy „Z”, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **15 i 15b** do niniejszej uchwały, symbolami **15.2 KZ** (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 1.48 ha,
   15.3 KZ (szer. 12 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.29 ha,
   15.4 KZ (szer. 12 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 1.36 ha,
   15.5 KZ (szer. 14m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.63 ha,
   15.6 KZ (szer. 20m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.94 ha,

2) fragment istniejącej drogi powiatowej Drążno - Klwów klasy „Z”, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **15, 15a i 15b** do niniejszej uchwały, symbolem **15.1 KZ** (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 5.98 ha,

3) istniejące drogi (ulice) gminne: lokalne i dojazdowe klasy „L” i „D” oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **15, 15a,15b i 15c** do niniejszej uchwały, symbolami :

15.1 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok.1.38 ha
15.2 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok.3.42 ha
15.3 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok.1.21 ha
15.4 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok.0.64 ha
15.5 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.67 ha
15.6 KL (szer.12m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok.0.37 ha
15.7 KL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok.2.92 ha
15.8 KL (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok.0.58 ha

4) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **15, 15a** i **15b** do niniejszej uchwały, symbolami :
15.1 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.06 ha
15.2 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.06 ha
15.3 KDW(szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.06 ha
15.4 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.13 ha
15.5 KDW (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.10 ha

2. Istniejące drogi, o których mowa w ust. 1 przeznacza się do adaptacji, modernizacji, przebudowy itp.

3. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się następujące docelowe parametry:
1) dla drogi powiatowej oznaczonej symbolem KZ :
   a) na terenie zabudowanym:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 12,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,5 m.
2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KL:
   a) na terenie zabudowanym:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
      – szerokość jezdni – 2 x 3,0 m.
3) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KX:
   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 6,0 m,
   b) szerokość jezdni min. 3,0 m z mijankami.

4. Dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 3 po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych i uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5.Obiekty budowlane położone przy istniejących i projektowanych drogach, wymienionych w ust. 1) winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

1) na terenie zabudowanym:
   a) od drogi krajowej – 10,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8.0 m,

c) od drogi gminnej – 6,0 m,
2) poza terenem zabudowy:
a) od drogi krajowej – 25,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
c) od drogi gminnej – 15,0 m.

6. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.

7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 90

Na zasadach określonych w dziale II § 14, w granicach sołectwa, na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (należącego do zadań Gminy) w dziedzinach:

1) zaopatrzenia w wodę:
a) dostosowanie funkcjonującego punktu czerpalnego wody do wymogów komunalnego ujęcia wody współpracującego z gminną siecią wodociągową
b) budowa sieci wodociągowej Ø110 w ciągach komunikacyjnych: 15.7KL-1825m, 14.4KL-690m, 15,5KL-350m, 15.4KL-690m, 15.1KZ-1560m,
2) odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych:
a) wykonanie oczyszczalni ścieków (62 m^3/d)
b) budowa grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej Ø0,20m w ciągach komunikacyjnych: 15.8KL-680, 15.4KZ-1160m, 15.3KZ-290m, 15.5KL-340m, 15.4KL-660m, 15.1KZ- 510m, 15.1KZ-760m, 15.KL-800m, 15.7KL-1170m, 15.6KZ-480m,
c) budowa rurociągów tłocznych (Ø110) w ciągach komunikacyjnych: 15.8KL-160m, 15.2KL-160m, 15.10R-160m, 15.6KZ-240m, 15.2KX+ 15.5R-460m, 15.1KL-340m, 15.7KL-600m,
d) -wykonanie przepompowni ścieków przy: 15.4KZ-2szt, 15.5KL, 15.4KL-2szt. (łącznie 5szt.).

ROZDZIAŁ XVI
Ulów

§ 91

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzą:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **16, 16a i 16b** do niniejszej uchwały, symbolami:

16.1 RM / MN - pow. ok. 0.38 ha
16.2 RM / MN - pow. ok. 12.59 ha
16.3 RM / MN - pow. ok. 3.32 ha
16.4 RM / MN - pow. ok. 0.67 ha
16.5 RM / MN - pow. ok. 5.60 ha
16.6 RM / MN - pow. ok. 0.26 ha
16.7 RM / MN - pow. ok. 2.26 ha
16.8 RM / MN - pow. ok. 2.72 ha
16.9 RM / MN - pow. ok. 0.81 ha
16.10 RM / MN - pow. ok. 3.51 ha

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **16 i 16a** do niniejszej uchwały, symbolem:

16.1 MN - pow. ok.2.94 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 i 4 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust.1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM/MN** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
   c) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
   d) cieplarnie i szklarnie,
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są:
   a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
   b) obiekty towarzyszące jak: garaż na samochód osobowy, budynek gospodarczo-składowy o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m^2,
   c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
   d) zieleń towarzysząca,
3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/MN są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki

do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,

4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. od 1) do 3) rodzaju zainwestowania terenu,
6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
   a) strefa mieszkaniowa – pas terenu o szerokości max. 50,0 m od projektowanej linii rozgraniczenia drogi publicznej,
   b) strefa gospodarczo-inwentarska – pas terenu o szerokości max. 50,0 m za strefą mieszkaniową w głąb siedliska,
7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 7), chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
   b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza,
   c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i pół kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem dominant wysokościowych, jak budynki kościołów, dzwonnic, kominy, wieże itp.,
   d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej do 8,0 m nad poziom terenu,
   e) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^0,
11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
12) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
   a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m^2,
   b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
   c) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną powinna wynosić w zabudowie wolnostojącej – 700 m^2, w zabudowie bliźniaczej – 500 m^2, a szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 18 m, bliźniaczej nie mniej niż 12 m,

13) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM/MN oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
14) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
15) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
    a) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0m i 7.0 m dla terenów zabudowy zlokalizowanych wzdłuż dróg powiatowych 16.2 KZ, 16.4 KZ i 16.5 KZ musi być zgodna z ustaleniami zawartymi jak w § 108 ,
    b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
    c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
    d) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, przy zastosowaniu wskaźników programowych określonych w § 10
    e) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
16) obsługę komunikacyjną terenów RM/MN zapewnią istniejące droga zbiorcza 16.2KZ, 16.3KZ, 16.4KZ, 16.5KZ i 16.6KZ , istniejące i projektowane ulice oraz drogi układu lokalnego 16.1 KL, 16.2 KL,16.3 KL i 16.4KL oraz ciag pieszo-jezdny 16.1KDW o ustaleniach określonych w § 13 i § 108,
17) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 109.

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN:**

1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rekreacyjno -letniskowa
   b) komunikacja lokalna i parkingi,
   c) zieleń towarzysząca,
2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:
   a) usługi podstawowe, nieuciążliwe,
   b) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia, infrastruktury technicznej i komunikacji związane z obsługą terenów MN,
3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są:
   a) obiekty kubaturowe towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej m.in.: garaże indywidualne, wbudowane lub wolnostojące dla samochodów osobowych (1 garaż na 1 mieszkanie) i dostawczych o nośności poniżej 2,5 t (maksymalnie 1 garaż na 1 gospodarstwo domowe),
   b) zabudowa towarzysząca, gospodarcza – wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, do 5% powierzchni działki,
   c) obiekty usługowo – produkcyjne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową terenu, w których można prowadzić nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo – rzemieślniczym i.t.p.,

4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
   a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
   b) nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu MN,
5) realizacja zabudowy MN wzdłuż istniejących dróg publicznych może się odbywać na podstawie geodezyjnych planów podziału pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 3 pkt.10) i 11)
6) występujące na terenach MN grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
7) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. 1), 2), 3) przeznaczenia terenu,
8) na terenach MN obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej stosując odpowiednie wskaźniki programowe określone jak w § 10 ,
9) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
   b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i ½ kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 m nad poziom terenu z wyłączeniem dominant wysokościowych jak: budynki kościołów i dzwonnic, kominy, wieże itp.,
   c) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej do 8,0 m nad poziom terenu ,
   d) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45^{o} ,
10) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m^2,
   b) powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m^2,
   c) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 18,0 m, a w zabudowie bliźniaczej minimum 10.0 m,
   d) minimalna głębokość działki 25.0 m,
11) powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w pkt. 10) na których przewiduje się dodatkowo usługę, oraz powierzchnię działki pod zabudowę wyłącznie usługową uzależnia się od wymagań funkcjonalnych lub technologicznych usługi,
12) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenie terenu działek:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0 m i musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w § 108,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej,
   c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to: 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,

d) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,

13) obsługę komunikacyjną zewnętrzną terenów MN zapewnią istniejąca droga zbiorcza 16.1 KZ i lokalne 16.1KL oraz 16.2KL, o ustaleniach określonych jak w § 13 i § 108,

14) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14 i § 109.

§ 92

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:

1) tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **16, 16a i 16b** do niniejszej uchwały, symbolami:

16.1 ZL - pow. ok..36.63ha
16.2 ZL - pow. ok. 5.16 ha
16.3 ZL - pow. ok. 18.22 ha
16.4 ZL - pow. ok. 24.07ha
16.5 ZL - pow. ok. 39.39 ha
16.6 ZL - pow. ok. 39.19 ha
16.7 ZL - pow. ok.7.41ha
16.8 ZL - pow. ok.26.24 ha
16.9 ZL - pow. ok.11.72 ha
16.10 ZL - pow. ok.8.27 ha
16.11 ZL - pow. ok. 3.94 ha

2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródliskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **16,16a i 16b** do niniejszej uchwały, symbolami:

16.1R - pow. ok. 202.25 ha
16.2R - pow. ok. 3.30 ha
16.3R - pow. ok. 1.39 ha
16.4R - pow. ok. 20.99 ha
16.5R - pow. ok. 20.33 ha
16.6R - pow. ok. 10.82 ha
16.7R - pow. ok. 0.77 ha
16.8R - pow. ok. 225.31 ha
16.9R - pow. ok. 0.30 ha
16.10R - pow. ok. 0.34 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 i 4 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych i terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania, w obrębie terenów ZL są tereny lasów, tworzące zwarte, duże kompleksy leśne, oraz mniejsze wśród pól, łąk i dolin rzecznych,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień leśnych, śródpolnych, należy traktować jako lasy ochronne, przeciw erozyjne i stały element krajobrazowy,
4) tereny lasów mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego zgodnie z zasadami udostępniania lasów określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
7) tereny przeznaczone pod zalesienia mogą być czasowo wykorzystywane jako tereny upraw rolnych

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródliskowe, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:

1) podstawowym rodzajem użytkowa, w obrębie terenów R są :
   a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadowniczych,
   b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
   c) tereny wód powierzchniowych ,
2) uzupełniającą formą użytkowania terenów R mogą być:
   a) nowe budynki gospodarcze o max. pow. użytkowej 30 m^2 dla właścicieli zamieszkałych daleko od areału po uzyskaniu opinii Rady Gminy,
   b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału o wielkości min. 3 ha, uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
3) na terenach R dopuszcza się realizację:
   a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja jest niemożliwa na terenach strefy zabudowy określonej w § 104 i uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wod.- kan. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
   c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,

d) obiektów niekubaturowych obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,
e) wysypisk odpadów,
f) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
g) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),
h) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,

4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne
5) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
   a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
   b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
7) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną.
8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania,
9) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
10) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB
11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
   a) wymianę i modernizację zabudowy,
   b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
   c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
12) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz tereny parkingów dla celów turystycznych,
13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
14) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne
15) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
16) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,
17) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych" i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
18) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,

19) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 93

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy usługowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **16** i **16a** do niniejszej uchwały, symbolami :

16.1 U - pow. ok. 0.12 ha
16.2 U - pow. ok. 0.22 ha
16.3 U - pow. ok. 0.19 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 , zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w dziale II stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
   a) obiekty usług publicznych i obiekty usług komercyjnych m.in.: handlu, rzemiosła i t.p.
   b) zieleń towarzysząca
2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
   a) zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym obsługą obiektu funkcji podstawowej,
   b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
   c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, ogólnogminne i związane z obsługą terenów U,
3) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej na terenach U można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
   a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
   b) nie będą zajmowały więcej niż 20% powierzchni terenu działki, na której zlokalizowana jest usługa,
4) na terenach zabudowy terenów usług U ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
   a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,
   b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w §10,
   c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz obowiązujących normatywów projektowania,
   d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
   e) wysokość budynków do 15,0 m za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
   f) dachy wielospadowe o nachyleniu maksimum do 45^{o} ,

g) inny kształt dachu niż określony w ppkt. f) można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
h) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni należy przeznaczyć pod zieleń towarzyszącą,
i) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
j) jakakolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi winna nie przekraczać granic lokalizacji tej usługi,
k) od strony ulicy zbiorczej odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczenia ulicy wynosi 7.0m, a od strony ulicy lokalnej odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczenia ulicy wynosi 5.0m i w/w odległości muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 108 ,

5) obsługę komunikacyjną terenów usług zapewnią istniejące drogi – zbiorcza 16.4KZ i 16.5KZ oraz lokalna 16.3KL,
6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 14 i § 109,

§ 94

1.Ustala się strefę terenów urządzeń infrastruktury technicznej, w której skład wchodzą tereny urządzeń poboru wody, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **16** i **16a** do uchwały, symbolami

16.1 W – pow. ok.0.13 ha,
16.2 W – pow. ok.0.08 ha,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów urządzeń, o których mowa w ust. 1 :

1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, modernizacji, wymiany w zależności od potrzeb,
2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do terenu strefy przyległej,
3) wszelkie nowe działania inwestycyjne oraz określone w pkt. 1) i 2) mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.
4) obsługę komunikacyjną terenu zapewnią istniejące drogi 16.4 KZ i 16.5KZ.

§ 95

1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg (ulic) publicznych:

1) fragment istniejącej drogi powiatowej klasy „Z": Wyśmierzyce– Nowe Miasto, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **16 i 16a** do uchwały, symbolami:

16.1 KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 2.21ha
16.2 KZ (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 1.09 ha
16.3 KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 2.47 ha

2) fragment istniejącej drogi powiatowej klasy „Z": Ulów - Klwów, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **16 i 16a** do uchwały, symbolami:
16.4 KZ (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.15 ha
16.7 KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 2.97 ha

3) fragment istniejącej drogi powiatowej klasy „Z": Ulów - Jabłonna, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **16, 16a i 16b** do uchwały, symbolami:
16.5 KZ (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.51 ha
16.6 KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 3.10 ha

4) fragment istniejącej drogi powiatowej klasy „Z": Klwów - Wyśmierzyce, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **16 i 16a** do uchwały, symbolami:
16.8 KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0.97 ha
16.9 KZ (szer. 20 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 1.99 ha

5) istniejące i projektowane drogi (ulice)gminne : lokalne i dojazdowe klasy „L" i „D" oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **16,16a i 16b** do uchwały, symbolami :
16.1 KL (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.61 ha
16.2 KL (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.21 ha
16.3 KL (szer. 10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.15 ha
16.4 KL (szer. 15 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.98 ha

6) projektowana droga wewnętrzna oznaczona na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **16 i 16a** do uchwały, symbolem 16.1 KDW (szer. 6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0.05 ha

2.Istniejące drogi, o których mowa w ust. 1 pkt. 1), 2) i 3) przeznacza się do adaptacji, modernizacji, przebudowy itp.

3.Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 pkt. 1), 2) i 3) ustala się następujące docelowe parametry:
1) dla drogi powiatowej oznaczonej symbolem KZ :
a) na terenie zabudowanym:
– szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
– szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
b) poza terenem zabudowy:
– szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
– szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KL:
a) na terenie zabudowanym:
– szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
– szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,
b) poza terenem zabudowy:
– szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
– szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

4.Dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 3 po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych i uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5.Obiekty budowlane położone przy istniejących i projektowanych drogach, wymienionych w ust. 1) winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

1) na terenie zabudowanym:
   a) od drogi krajowej – 10,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8.0 m,
   c) od drogi gminnej – 6,0 m,
2) poza terenem zabudowy:
   a) od drogi krajowej – 25,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
   c) od drogi gminnej – 15,0 m.

6. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.

7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 96

Na zasadach określonych w dziale II § 14, w granicach sołectwa, na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (należącego do zadań Gminy) w dziedzinach:

1) zaopatrzenia w wodę:
   a) rozbudowa i dostosowanie funkcjonującego ujęcia wody do wymogów współpracy z gminną, komunalną siecią wodociągową,
2) odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych:
   a) budowa grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej Ø0,20m w ciągach komunikacyjnych: 16.5KZ-640m, 16.7KL-160m, 16.2KZ-640m, 16.1KZ-450m, 16.1KL-480m
   b) wykonanie przepompowni ścieków przy: 16.1KL, 16.1KZ -(łącznie 2 szt.),
   c) budowa rurociągów tłocznych (Ø110) w ciągach komunikacyjnych: 16.1KZ-450m

DZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

§ 97

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 98

Zgodnie z art. 36 ust 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§ 99

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar określony w § 1 wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.