UCHWAŁA NR XXXVI /265/06
RADY GMINY PROMNA
z dnia 26 października 2006 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Promna

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i z2-spodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, 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 (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z później-szymi zmianami)

- po stwierdzeniu zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzen-nego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania z2-rzennego Gminy Promna", zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy w Promnie Nr II/5/2000 z dnia 31.03.2000 r. –

uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Promna.

DZIAŁ I
Postanowienia ogólne

§ 1

1. Plan obejmuje obszar Gminy Promna w jej granicach administracyjnych zgodnie z Uchwałą z dnia 30 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Promna.

2. Na obszar, o którym mowa w ust. 1, składa się 31 jednostek planistycznych z2-wiadającym obszarom sołectw Gminy Promna :
1) – 31):
Biejków, Biejkowska Wola, Bronisławów, Broniszew, Daltrozów, Domaniewice, Falęcice, Falęcice Parcela, Falęcice Wola, Góry (Adamów), Karolin, Lekarcice, Lekarcice Nowe, Lekarcice Stare, Lisów, Olkowice, Osuchów, Olszamy, Mała Wieś, Pacew, Pelinów, Piekarty, Piotrów-Sielce, Wola Branecka, Pnie, Promna, Kolonia Promna, Przybyszew, Rykały, Stanisławów, Strupiechów,

§ 2

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

   1) wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Promna (Uchwała Nr II / 5 / 2000 Rady Gminy w Promnie z dnia 31.03.2000 r.),
   2) zabezpieczenie przestrzeni dla celów publicznych,
   3) wyznaczenie granic Centrów Wsi,
   4) określenie zasad obsługi gminy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,

5) ochrona elementów systemu ekologicznego, walorów krajobrazowych i dziedzictwa kulturowego,
6) określenie zasad dla rozwoju funkcji rekreacyjnej w gminie ,
7) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego,
8) minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.

2. Zadaniem planu jest stworzenie podstaw do prowadzenia działalności realizacyjnej na obszarze gminy.

§ 3

1. Integralną częścią planu są:
   a) załącznik graficzny do uchwały, który stanowią rysunki od Nr 1 do Nr 31 w skali 1:5000 oraz rysunki od Nr 1a/b,c.../ do Nr 31a/b,c.../ w skali 1:2000. Numer rysunku odpowiada numerowi jednostki planistycznej (sołectwa) w ustaleniach planu.
   b) załącznik nr 32 – określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – tabela z załącznikami
   c) załącznik nr 33 – określenie sposobu realizacji,zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.

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,
4) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi,
5) linie rozgraniczające dróg publicznych i wewnętrznych,
6) granice wyznaczonych terenów CENTRUM WSI,
7) granice obszaru SYSTEMU NATURA 2000,
8) granica obszaru krajobrazu chronionego „DOLINY RZEKI PILICY I DRZEWICZKI”,
9) rzeki i cieki wodne wraz z granicami ciągów ekologicznych wzdłuż cieków,
10) zasięg terenów zalewowych i osuwiskowych ,
11) oznaczenie punktowe stanowisk archeologicznych oraz granice rejonów ochrony archeologicznej,
12) 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

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunki miejscowego planu z2-spodarowania 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 Promna, z2-erającą tekst ustaleń planu ,
4) **przepisach szczególnych i odrębnych –** należy przez to rozumieć przepisy z2-iązujących 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 –** należy przez to rozumieć określone w ustaleniach szczegółowych inne rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
7) **strefie –** należy przez to rozumieć wszystkie tereny 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 drogi publiczne, ogólnodostępne ciągi piesze, pieszojezdne i place oraz tereny rekreacji ogólnodostępnej,
10) **nieprzekraczalne linie zabudowy –** należy przez to rozumieć wyznaczoną w planie linię zabudowy z zakazem przekraczania jej obiektami kubaturowymi.

DZIAŁ II
Ustalenia ogólne

§ 5

Plan ustala podział obszaru gminy na strefy funkcjonalne o różnym podstawowym z2-aczeniu terenów :

1. Strefa terenów zabudowy mieszkaniowej:
   1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **RM/MN**,
   2) tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **MN**,
   3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **ML,**

2. Strefa terenów zabudowy usługowej, oznaczona na rysunkach planu symbolem **U**.
3. Strefa terenów zabudowy produkcyjno-przemysłowej, składów i magazynów, oznaczona na rysunku planu symbolem **P**.

4. Strefa terenów otwartych, w tym:
   1) tereny zwartych kompleksów leśnych oraz przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
   2) tereny użytkowane rolniczo, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
   3) tereny łąk, lasów śródpolnych i zadrzewień korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż rzek i cieków wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,
   4) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,

5) tereny obszaru zagrożonego powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZZ**,

6) 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,**

7) strefa terenów infrastruktury technicznej, w tym:
   a) tereny urządzeń poboru wody, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**,
   b) tereny urządzeń odprowadzenia ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**,
   c) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**,
   d) tereny stacji redukcyjnych gazu, oznaczone na rysunku planu symbolem **G**,
   e) tereny urządzeń telekomunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **T**,

8) strefa terenów komunikacji, dróg krajowych i gminnych, w tym:
   a) droga ekspresowa klasy „S", oznaczona na rysunku planu symbolem **KDS**,
   b) drogi zbiorcze klasy „Z", oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
   c) drogi lokalne klasy „L", oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
   d) drogi dojazdowe klasy „D", oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
   e) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDX**.
   f) ciągi pieszojezdne ,oznaczone na rysunku planu symbolem **KWX,**będące drogami wewnętrznymi ,uzupełniającymi układ dróg publicznych.

5. Przeznaczenie podstawowe, uzupełniające i dopuszczalne stref funkcjonalnych, o których mowa w ust. 1-8 oraz szczegółowe zasady zagospodarowania określają ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały – Dział III.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W strefach zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o których mowa w § 5 ust. 1 i 2, plan ustala:
   1) Na terenach, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa, dopuszcza się możliwość adaptacji, porządkowania lub wymiany zabudowy, a także uzupełnienia w sposób nie kolidujący z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu (Dział III) oraz z uwzględnieniem tradycji regionalnych.
   2) Plan dopuszcza możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych na terenach, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa
   3) Plan dopuszcza możliwość lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią
   4) Plan ustala obowiązek zagospodarowania terenów usługowych w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni i obiektów ogólnodostępnych przez osoby niepełnosprawne.
   5) Obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych usytuowanych bezpośrednio w liniach rozgraniczenia dróg.
   6) Zakaz realizacji ogrodzeń szczelnych oraz z prefabrykatów betonowych od frontu działek.

7) Ze względu na walory przestrzenne plan obejmuje ochroną tereny istniejących parków podworskich, prowadzących do nich alei oraz wszelkie formy zieleni urządzonej na terenie gminy.
8) Dla elementów zagospodarowania przestrzeni, o których mowa w pkt. 8), szczegółowe zasady zagospodarowania określone są w § 9 ust. 1 pkt 7, a także w ustaleniach szczegółowych (Dział III) niniejszej uchwały.

2. W strefie, oznaczonej na rysunku planu symbolem **R**, plan ustala:
1) możliwość realizacji zabudowy zagrodowej rozproszonej przy istniejących ciągach komunikacyjnych z zachowaniem warunków, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu (Dział III) oraz przepisów szczególnych,
2) ochronę istniejących zadrzewień i drzew śródpolnych,
3) możliwość realizacji sieci napowietrznych i podziemnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej .

3. W strefie oznaczonej symbolem **ZL** plan ustala:
1) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej i związanych z nią urządzeń,
2) zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych ,nie związanych z gospodarką leśną,
3) adaptację istniejących duktów leśnych i możliwość przeznaczenia ich na ciągi piesze i ścieżki rowerowe.

4. Na terenach dróg, oznaczonych symbolami **KDS, KDZ, KDL, KDX**, plan ustala co następuje:

1) w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń związanych z obsługą ruchu, w tym: pasów postojowych, stacji paliw, z2-anków komunikacji zbiorowej, parkingów, po uzyskaniu zgody zarządcy dróg
2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów np. kiosków kolportażowych, handlowych lub gastronomicznych oraz obiektów małej architektury w liniach rozgraniczenia dróg na terenach zainwestowania,
3) dopuszcza się tolerancję w określeniu usytuowania linii rozgraniczających i osi ulic i dróg w stosunku do ich usytuowania na rysunku planu ,
4) dopuszcza się uściślenie przebiegu linii rozgraniczających w rejonie skrzyżowań ulic i dróg -- jeżeli korekta wynika z rozwiązań technicznych zawartych w projekcie ,
5) bramy wjazdowe, usytuowane przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczenia mniejszej niż 10 m ,należy wycofać co najmniej 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczenia drogi.

§ 7

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:
1) na terenach stref, o których mowa w § 5 ust.1, obowiązuje zakaz lokalizacji s2-zięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
2) planowanie i realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenie strefy zabudowy produkcyjno-przemysłowej (**P**)

wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

3) na terenach stref, o których mowa w § 5 ust. 1 i 2, dopuszcza się wszelką z2-iążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo-rzemieślniczym o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminowanie ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza terenem, do którego jednostka ma tytuł prawny,

4) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do ziemi. Ścieki przemysłowe przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej lub zrzutem do punktów zlewnych należy doprowadzić do stanu odpowiadającego warunkom określonym przez władającego urządzeniami kanalizacyjnymi,

5) Ochrona akustyczna winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi z2-sami szczególnymi i odrębnymi,

6) ochronie podlegają istniejące, wartościowe drzewa. Wycinanie tych drzew dopuszcza się wyłącznie w celach sanitarnych, zgodnie z przepisami odręb-nymi i szczególnymi,

7) obowiązuje wprowadzanie zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom i z2-rzeniom publicznym; przy czym należy uwzględnić;

a) wykonanie inwentaryzacji istniejących drzew wraz z ich oceną,
b) sporządzenie projektu zieleni towarzyszącej obiektom usługowym i uży teczności publicznej,
c) zagospodarowanie zielenią urządzoną min. 30% terenu działki w strefie mieszkaniowej
d) nasadzenia zieleni w postaci szpalerów drzew, krzewów i zieleni niskiej wzdłuż ulic.

8) Ochronie podlega przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin cieków wodnych, mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych oraz ostoi dla zwierząt i roślin.

9) Na obszarach wchodzących w skład sieci „NATURA 2000 ‘’obowiązują zasa-dy zagospodarowania określone przepisami odrębnymi i szczególnymi.

10) Na Obszarze Krajobrazu Chronionego „Doliny rzeki Pilicy i Drzewiczki” z2-iązują zasady zagospodarowania terenu określone przepisami odrębnymi i szczególnymi.

11)Należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę cieków, a w przypadku ich regulacji, unikać prostowania i skracania koryta.

12)Podmioty prowadzące działalność gospodarczą w zakresie gospodarki odpa dami obowiązują wymogi określone przepisami odrębnymi .

13)Dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z prze pisami szczególnymi.

Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru .

2. Ochrona przeciwpowodziowa.

Na terenach stref, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZZ**, obowiązują z2-ępujące wymogi w zakresie ochrony obszarów zagrożonych powodzią:

1) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią – tereny między wałem z2-wpowodziowym a linią brzegu rzeki Pilicy, tzw. międzywale – podlega ochronie m.in. przed:

a) wykonywaniem urządzeń wodnych oraz wznoszeniem innych obiektów budowlanych,
b) sadzeniem drzew i krzewów za wyjątkiem plantacji wiklinowych,
c) zmianą ukształtowania terenu, składowaniem materiałów oraz wykonywaniem robót nie związanych z regulacją lub utrzymaniem wód,

2) przed zagrożeniem powodzią chronią istniejące i projektowane wały z2-wpowodziowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **BZ** (budowle ziemne),

3) ustala się obszar strefy ochrony wału przeciwpowodziowego, stanowiącego pas terenu o szerokości 50,0 m liczonej od stopy wału ,

4) w strefie, o której mowa w pkt. 3) ustala się następujące przeznaczenie z2-awowe terenu:
a) zieleń istniejąca i projektowana,
b) ścieżki spacerowe, ciągi piesze i rowerowe,
c) dotychczasowe użytkowanie tj. użytki zielone, uprawy rolne itp.,

5) jako przeznaczenie dopuszczalne w strefie, o której mowa w pkt. 3), ustala się:
a) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe, otwarte,
b) parkingi o nawierzchni perforowanej.
Elementy dopuszczalne mogą zajmować maksimum 20% obszaru strefy,

6) obiekty i urządzenia przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego w strefie, o których mowa w pkt. 4) i 5) można realizować po uwzględnieniu następujących zakazów:
a) zakaz upraw gruntu i sadzenia drzew lub krzewów na wale oraz w z2-głości mniejszej niż 3,0 m od stopy wału,
b) zakaz rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby,
c) zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów lub rowów,
d) zakaz uszkadzania darniny lub umocnień,
e) zakazy wymienione w ppkt. a), b), c) i d) nie dotyczą robót związanych z utrzymaniem wałów przeciwpowodziowych.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków i dóbr kultury współczesnej.

1. Plan ustala następujące obiekty i tereny objęte ochroną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na obszarze gminy:
1) Obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone symbolem graficznym:
a) kościół parafialny 1886-1870 r. w Promnie nr rej. 369/A z 05.01.1988 r.,
b) zajazd XVIII w. nr rej. 56/A z 17.11.1980 r.,
c) zespół pałacowy nr rej. 8/A z 15.12.1978 r.,
d) kościół parafialny p.w. św. Piotra i Pawła 1894-98 r. nr rej. 101/A z 18.03.1981 r. w Przybyszewie,
e) plebania 2 poł. XIX w. nr rej. 102/A z 18.03.1981 r. w Przybyszewie,
f) zajazd 2 poł. XVIII w. nr rej. 103/A z 06.04.1981 r.,
g) zespół pałacowy w Rykałach nr rej. 143/A z 15.03.1982 r.

2) Tereny parków podworskich, wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** w miejscowościach: Rykały, Biejkowska Wola, Nowy Przybyszew, Piekarty i Promna Kolonia.

3) Grodzisko stożkowate w miejscowości Lekarcice Nowe wpisane do rejestru zabytków pod nr 7/A/79 z dnia 10.02.1979 r.

2. Plan ustala strefy ochrony archeologicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, obejmujące stanowiska zgodnie z wykazem wg Gminnej Ewidencji Zabytków. Stanowiska archeologiczne rozpoznane i nierozpoznane z2-gają ochronie.

3. Wszelkie działania inwestycyjne i adaptacyjne dotyczące obiektów zabytkowych wymagają pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie oraz najbliższym otoczeniu do 100 m wokół obiektów zabytkowych należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Wszelkie prace ziemne w rejonie występowania stanowisk archeologicznych z2-ży uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie (Delegatura w Radomiu).

6. Ochronie podlegają również wszelkie, nie będące zabytkami dobra kultury takie jak: pomniki, miejsca pamięci, założenia urbanistyczne i krajobrazowe o wysokiej wartości artystycznej lub historycznej.

7. Plan obejmuje ochroną tereny ekspozycji sylwet kościołów i zespołów dworsko-pałacowych oraz osie widokowe:

1) w bezpośrednim sąsiedztwie (do 100 m) założeń parkowo-dworskich z2-iązuje zakaz:

a) realizacji nowej zabudowy kubaturowej,

b) nowych nasadzeń roślinnością wysoką,

c) realizacji liniowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, masztów telekomunikacyjnych i drogowskazów wieloformatowych oraz reklam,

d) rozbudowy wysokościowej istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w sąsiedztwie obiektów zabytkowych.

§ 9

1. Na obszarze planu obowiązują następujące wymogi wynikające z potrzeb kształto wania przestrzeni publicznej :

1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów np. kiosków kolportażowych, handlowych lub gastronomicznych oraz małej architektury i reklam na terenach komunikacji publicznej, w liniach rozgraniczenia dróg oraz terenach zieleni urządzonej,

2) zakaz lokalizowania reklam wolnostojących w pasie drogowym oraz na ciągach pieszo-jezdnych ;

a) na pomnikach i w promieniu 50 m.od nich

b) na drzewach
c) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej(latarniach, słupach linii energetycznych stacjach transformatorowych

3) lokalizacja obiektów wymienionych w ust.1 nie może utrudniać ruchu kołowego i pieszego oraz wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.

4) obowiązuje zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjnych w sposób utrudniający ruch pieszy i kołowy.

5) obowiązuje zagospodarowanie terenów ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie z nich przez osoby niepełnosprawne.

6) plan ustala obowiązek umieszczania informacji dotyczących nazw ulic, numerów budynków i innych dotyczących lokalnej organizacji ruchu w ujednoliconej formie określonej przez właściwą gminną jednostkę organizacyjną.

2. Plan wyznacza na terenie sołectw :Promna, Promna Kolonia, Przybyszew i Rykały , obszary o szczególnych cechach funkcjonalno – przestrzennych jako CENTRUM WSI , którego ;
1) granice – oznaczono graficznie na rysunkach planu; Nr 26 i26a(Promna), Nr 27 i 27c (Promna Kolonia), Nr 28 i 28 a (Przybyszew), Nr 29 i 29 a (Rykały)
2) funkcje – określają ustalenia szczegółowe dla sołectw (Dział III – rozdz.XXVI - -XXIX)

§ 10

Plan ustala ogólne warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla całego obszaru gminy.

1. Na obszarze planu obowiązują następujące podstawowe parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) Nieprzekraczalna linia zabudowy na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie:
a) dla dróg klasy „**S**” – 25 m,
b) dla dróg klasy „**Z**”– 10 m,
c) dla dróg klasy „**L**” – 6 m,
d) dla dróg klasy „**D**”– 6 m.
2) Na terenach zwartej zabudowy plan dopuszcza dostosowanie linii zabudowy do istniejącej linii trwałej zabudowy o wysokości nie mniejszej niż 1,8 m.
3) Ogrodzenia w liniach rozgraniczenia dróg – do wysokości 1,8 m z dopuszczeniem podmurówki do 0,6 m.
4) Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe.
5) Maksymalny kąt nachylenia dachu do 45^{o}.
6) Głębokość traktu zabudowy mieszkaniowej przy drogach publicznych – do 100 m.
7) Zapewnienie miejsc parkingowych dla obsługi obiektów usługowych w granicach własnych działek.
8) Proponowane wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

a) w strefie zabudowy mieszkaniowej:
   - w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej – 1,25 – 2 m.p./dom
   - w zabudowie wielorodzinnej – 0,85 m.p./1 mieszkańca,

b) w strefie zabudowy usługowej:
   - biuro - 17-20 m.p./1000 m^2 powierzchni użytkowej,
   - obiekt handlowy i usługowy - 18-22 m.p./1000 m^2 powierzchni użytkowej,
   - zakład produkcyjny - 22-30 m.p./100 zatrudnionych,
   - szkoła - 16-20 m.p./100 zatrudnionych,
   - internat - 12-16 m.p./100 zatrudnionych,
   - biblioteka - 14-16 m.p./100 użytkown. jednocześnie,
   - restauracja, kawiarnia - 20-24 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
   - kino, teatr - 20-24 m.p./100 miejsc widowiskowych,
   - obiekt sportowy - 10-18 m.p./100 użytkowników jednocz.,
   - przychodnia zdrowia - 17-22 m.p./1000 m^2 pow. użytkowej,
   - klub, dom kultury - 16-18 m.p./100 użytkowników jednocz.,
   - hotel - 15-20 m.p./100 użytkowników jednocz,
   - stacja paliw - 8-10 m.p./1 obiekt,
   - stacja obsługi samochodów - 4-7 m.p./1 stanowisko naprawcze,

2. Plan ustala służebność w zakresie wszystkich naziemnych i podziemnych urządzeń uzbrojenia w granicach działek prywatnych w celu umożliwienia konserwacji, napraw i remontów.

3. Dla obiektów o wysokości powyżej 50 m n.p.t. w tym: masztów i anten RTV i telefonii komórkowej, napowietrznych linii wysokiego napięcia > 110 kV, rurociągów gazowych > DN – 500, elektrowni wiatrowych obowiązuje uzgodnienie z Dowództwem Wojsk Lotniczych.

§ 11

Plan ustala tereny podlegające ochronie i ograniczeniu w zagospodarowaniu ze względu na niebezpieczeństwo powodzi, osuwanie się mas ziemnych oraz tereny wydobycia surowców, dla których wymogi dotyczące granic i sposobów z2-spodarowania obszaru w poszczególnych sołectwach zawarte są w Dziale III – Ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych jednostek planistycznych.

§ 12

Na obszarze planu obowiązują następujące zasady podziału nieruchomości w poszczególnych strefach funkcjonalnych.

1. Wydzielenie działek następuje w ramach istniejących podziałów własnościowych lub w wyniku łączenia sąsiednich nieruchomości tak, aby parametry dotyczące szerokości frontów działek, ich powierzchni i kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego odpowiadały ustaleniom szczegółowym dla poszczególnych stref funkcjonalnych (Dział III).

2. Wydzielenie działek pod komunikację publiczną następuje po uprzednim z2-ądzeniu koncepcji zagospodarowania terenu,opracowanej przez uprawnionego architekta lub urbanistę a określającej linie rozgraniczające układ komunikacyjny i ewentualne rodzaje zabudowy, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu i z2-sami szczególnymi.

3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Promna nie wyznacza terenów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu, związane z procedurą scaleniową w oparciu o przepisy o gospodarce nieruchomościami,

§ 13

Komunikacja.

1. Klasyfikacja dróg publicznych na terenie gminy:

   1) Droga krajowa Nr 7 – docelowo klasy „S" przebiegająca w kierunku Pn-Płd przez teren gminy Promna, podlegająca przebudowie do parametrów drogi ekspresowej, oznaczona na rysunku planu symbolem **1 KDS.**
   Przy sporządzaniu niniejszego miejscowego planu zagospodarowania z2-rzennego korzystano z dokumentacji technicznej i inwentaryzacji powykonaw-czej, wykonanej przez Przedsiębiorstwo Projektowania, Budowy i Remontów „Mosty Katowice" celem prawidłowego naniesienia ww. drogi i wszystkich węzłów komunikacyjnych z nią związanych.

   2) Droga wojewódzka Falęcice – Warka Nr 731 – klasy Z, oznaczona na rysunku planu symbolem **1 KDZ** – docelowo wymaga dostosowania parametrów do klasy drogi i modernizacji.

   3) Drogi powiatowe:
      a) droga nr 34 150 Falęcice – Nowe Miasto, oznaczona na rysunku planu symbolem **2 KDZ**,
      b) droga nr 34 174 – Jasieniec – Promna, oznaczona na rysunku planu sym-bolem **3 KDZ**,
      c) droga nr 34 116 – Goszczyn – Daltrozów, oznaczona na rysunku planu symbolem **4 KDZ**,
      d) droga nr 34 173 – Stanisławów – Pnie, oznaczona na rysunku planu sym-bolem **5 KDZ**,
      e) droga nr 34 149 – Falęcice – Piekarty, oznaczona na rysunku planu sym-bolem **6 KDZ**,
      f) droga nr 34 148 – Lekarcice – Strupiechów – Nowy Przybyszew, oznaczona na rysunku planu symbolem **7 KDZ**,
      g) droga nr 34 138 Przybyszew – Goszczyn, oznaczona na rysunku planu symbolem **8 KDZ**,
      h) droga nr 34 139 – Osuchów – Lisów, oznaczona na rysunku planu sym-bolem **9 KDZ**,
      i) droga nr 34 140 – Rykały – Górki – Izabelin, oznaczona na rysunku planu symbolem **10 KDZ.**

4) Drogi wojewódzkie i powiatowe klasy „Z”, oznaczone są na rysunku planu symbolami literowymi **KDZ** oraz cyframi w następującej kolejności:
   a) cyfra oznaczająca numer sołectwa,
   b) cyfra oznaczająca numer drogi oznaczonej w planie,
   c) cyfra oznaczająca kolejny odcinek drogi pomiędzy skrzyżowaniami.
5) Drogi gminne klasy „L” i „D” – lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszojezdne są oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi **KDL, KDD, KDX** i **KWX** oraz cyframi w następującej kolejności:
   a) cyfra oznaczająca numer sołectwa,
   b) cyfra oznaczająca kolejny numer drogi w danym sołectwie.

2. Parametry techniczne dróg powinny spełniać wymogi jakie zawiera Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Wodnej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznym jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

3. Plan dopuszcza na terenach zabudowanych mniejsze (od wymaganych z2-sami szczególnymi) szerokości ulic, jeżeli uzasadnia to stan istniejący z2-spodarowania lub trudne warunki terenowe.

4. Plan ustala dla nowej zabudowy w przypadku nie ukształtowanej linii zabudowy istniejącej dla dróg klasy „Z” i „L” – 10,0 m, dla dróg klasy D – 5,0 m.

5. Plan ustala minimalną szerokość ścieżki rowerowej jednokierunkowej – 1,5 m, dwukierunkowej – 2,0 m.

6. Dla dróg, nie wyznaczonych w planie (w tym dojazdy do osiedli mieszkaniowych rekreacyjnych), szerokość pasa drogowego nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

7. Plan ustala utrzymanie istniejących linii i tras komunikacji zbiorowej oraz dostosowanie ich do możliwości układu drogowego w miarę jego rozwoju.

8. Wskaźniki parkingowe określone zostały w § 10 ust. 1 pkt 8 niniejszej uchwały.

§ 14

Ustala się następujące zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną obszaru z2-tego planem:

1. budowa i przebudowa funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej, wynikająca 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 - poza jezdniami .
Dopuszcza się, w przypadkach szczególnych, lokalizację przewodów i urządzeń ww. uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi (za zgodą właścicieli terenów) pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych. 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,

5. przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów zachować aktualnie obowiązujące odległości i bezpieczne, zwłaszcza od sieci elektroenergetycznych i gazociągów,

6. 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. Organizację dystrybucji wody kształtować w sposób umożliwiający wzajemne wspomaganie się funkcjonujących ujęć wody i układów wodociągowych.
Przewiduje się eksploatowanie następujących ujęć wody:

1) funkcjonujące ujęcie - **symbol 7.1 W** - o wydajności 24 m^3/h (ok. 860 m^3/d) i wodociąg komunalny w Falęcicach (przewidywany rozbiór wody na okres kierunkowy m^3/d) dla sołectw: Falęcice, Wola Falęcicka, Falęcice-Parcela, Piekarty,

2) funkcjonujące ujęcie - **symbol 28.1 W** - o wydajności 31 m^3/h (ok. 740 m^3/d) i wodociąg komunalny w Przybyszewie (przewidywany rozbiór wody na okres kierunkowy 480 m^3/d) dla sołectw: Przybyszew, Osuchów, Mała Wieś,

3) funkcjonujące ujęcie – **symbol 26.1 W** – o wydajności 18 m^3/h (ok. 430 m^3/d) i wodociąg komunalny w Promnej – **symbol 28.1 W** – przewidywany rozbiór wody na okres kierunkowy 304 m^3/d dla słectw: Promna i częściowo Promna Kolonia,

4) funkcjonujące ujęcie – **symbol 29.1 W** – o wydajności 42 m^3/h (ok. 1000 m^3/d) i wodociąg komunalny w Rykałach (przewidywany rozbiór wody na okres kierunkowy 380 m^3/d) dla sołectw: Rykały, Lisów, Strupiechów,

5) funkcjonujące ujęcie – **symbol 4.1 W** – o wydajności 32 m^3/h (ok. 770 m^3/d) i wodociąg komunalny w Broniszewie (przewidywany rozbiór wody na okres kierunkowy 209 m^3/d) dla sołectw: Broniszew, częściowo Olszamy, Lekarcice Nowe, Lekarcice Stare, Piekarty,

6) projektowane ujęcie w Górach (teren byłej jednostki wojskowej) w oparciu o istniejącą studnię – **symbol 10.1 W** – o wydajności 12 m^3/h (ok. 280 m^3/d) i wodociąg komunalny w Górach celem pokrycia zapotrzebowania (w Górach

przewidywany rozbiór na okres kierunkowy 82,4 m^3/d) oraz wspomagania w godzinach maksymalnego rozbioru wodociągów w Przybyszewie i Falęcicach,

7) projektowane ujęcie w Biejkowie w oparciu o istniejącą studnię – **symbol 1.1 W** – o wydajności 12 m^3/h (ok. 280 m^3/d) i projektowany wodociąg komunalny (przewidywany rozbiór na okres kierunkowy 166 m^3/d) celem pokrycia zapotrzebowania w sołectwach: Biejków, Wola Biejkowska, Sielce,

8) projektowane ujęcie w Pniach w oparciu o istniejącą studnię – **symbol 25.1 W** – o wydajności 18 m^3/h (ok. 430 m^3/d) i projektowany wodociąg komunalny (przewidywany rozbiór na okres kierunkowy 202 m^3/d) celem pokrycia z2-trzebowania w sołectwach: Pnie, Stanisławów i częściowo Kolonia Promna,

9) projektowane ujęcie w Daltrozowie w oparciu o istniejącą studnię – **symbol 5.1 W** – o wydajności 18 m^3/h (ok. 430 m^3/d) i projektowany wodociąg komunalny (przewidywany rozbiór na okres kierunkowy 131 m^3/d) celem pokrycia zapotrzebowania w sołectwach: Daltrozów, Olszamy, Olkowice, Domaniewice,

10) istniejące studnie w: Małej Wsi – **symbol 19.1 W** – 12 m^3/d, Stanisławowie – **symbol 30.1 W** – 18 m^3/h, Olkowicach – **symbol 16.1 W** – 18 m^3/d, Górach Adamowie – **symbol 10.2 W –** 12 m^3/h, Olszamach Karolin – **symbol 11.1 W** – 12 m^3/h – wykorzystać jako urządzone, awaryjne punkty czerpalne wody.

Z uwagi na kryteria ekonomiczno-techniczne dla małych jednostek osadniczych i pojedynczych gospodarstw, oddalonych od gminnego systemu wodociągowego, przewiduje się zaopatrzenie w wodę z przydomowych ujęć indywidualnych.

Ogólna długość nowoprojektowanej, w granicach obszaru objętego planem, sieci wodociągowej szacowanej na około – 57 590 m,

7. odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych, z wykorzystaniem naturalnych spadków terenu – do projektowanych gminnych i komunalnych systemów kanalizacji sanitarnej poprzez budowę oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej wg potrzeb projektowanej zabudowy i wg warunków technicznych eksploatatora sieci kanalizacji sanitarnej.

Nie dopuszcza się zrzutu wód opadowych do systemów kanalizacji sanitarnej.

Z uwagi na kryteria ekonomiczno-techniczne przewiduje się (dla małych jednostek osadniczych, zabudowy rozproszonej i gospodarstw oddalonych od projektowanych systemów kanalizacji sanitarnej) stosowanie indywidualnych, z2-mowych systemów oczyszczania ścieków.

Nie wyklucza się stosowania korzeniowego systemu oczyszczania ścieków.

Lokalizację oczyszczalni ścieków dla obsługi jednostek osadniczych o zwartej (i przybliżonej do zwartej) zabudowie przewiduje się w:

1) Przybyszewie – 130 m^3/d – **symbol 27.1 K**, optymalna powierzchnia z2-spodarowania 45 m x 40 m dla miejscowości Pacew, Przybyszew ze zrzutem ścieków oczyszczonych rowem do koryta rzeki Pilicy,

2) Rykałach – 90 m^3/d – **symbol 28.1 K**, optymalna powierzchnia z2-spodarowania 40 m x 25 m dla miejscowości Rykały, Lisów ze zrzutem ścieków oczyszczonych rowem do koryta rzeki Dylówki,

3) Falęcicach – 72 m^3/d – **symbol 7.1 K**, optymalna powierzchnia z2-spodarowania 40 m x 25 m dla miejscowości Falęcice i Góry ze zrzutem ścieków oczyszczonych rowem do koryta rzeki Pilicy,

4) Broniszewie – 32 m^3/d – **symbol 4.1 K**, optymalna powierzchnia z2-spodarowania 30 m x 15 m dla miejscowości Broniszew ze zrzutem ścieków oczyszczonych rowem do potoku Borówka,

5) Olszamach – 43 m^3/d – **symbol 18.1 K**, optymalna powierzchnia z2-spodarowania 30 m x 20 m dla miejscowości Olszamy, Karolin, Daltrozów ze zrzutem ścieków oczyszczonych do odgałęzienia od potoku Borówka,

6) Biejkowie – 55 m^3/d – **symbol 1.1 K**, optymalna powierzchnia z2-spodarowania 35 m x 25 m dla miejscowości Biejków, Biejkowska Wola ze zrzutem ścieków oczyszczonych do rzeki Pilicy,

7) Promnej – 40 m^3/d – **symbol 25.1 K**, optymalna powierzchnia z2-spodarowania 30 m x 15 m dla miejscowości Promna ze zrzutem ścieków oczyszczonych rowu melioracyjnego dopływającego do koryta rzeki Pilicy,

8) Pniach – 35 m^3/d – **symbol 24.1 K**, optymalna powierzchnia z2-spodarowania 30 m x 15 m dla miejscowości Pnie ze zrzutem ścieków oczysz-czonych – 0,05 l/s do ziemi,

9) Przybyszewie (teren sołectwa) - 26 m^3/d – **symbol 27.2 K**, optymalna powierzchnia zagospodarowania 20 m x 15 m dla miejscowości Osuchów ze zrzutem ścieków oczyszczonych do koryta rz. Pilicy,

10) Stanisławowie – 15,6 m^3/d – **symbol 29.1 K**, optymalna powierzchnia z2-spodarowania 20 m x 15 m dla miejscowości Stanisławów ze zrzutem ścieków oczyszczonych – 0,02 l/s do ziemi,

11) Bronisławowie (teren sołectwa) – 16 m^3/d – **symbol 3.1 K**, optymalna powierzchnia zagospodarowania 20 m x 15 m dla miejscowości Bronisławów i i Olkowice ze zrzutem ścieków oczyszczonych – 0,02 l/s do ziemi,

12) Domaniewicach – 10,3 m^3/d – **symbol 6.1 K**, optymalna powierzchnia z2-spodarowania 20 m x 15 m dla miejscowości Domaniewice ze zrzutem ścieków oczyszczonych – 0,014 l/s do ziemi,

Ogólna długość projektowanej, w granicach obszaru objętego planem, sieci komunalnej kanalizacji sanitarnej szacowana jest na około 36 960 m, rurociągów tłocznych – 6 760 m , przepompowni - 55
Nie dopuszcza się zrzutu wód opadowych i gnojowicy do systemów kanalizacji sanitarnej,

8. odprowadzenie wód opadowych (z zachowaniem obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi) do funkcjonujących lub projektowanych systemów melioracyjnych (głównie melioracji powierzchniowej) lub do ziemi.
Nie dopuszcza się:
1) zrzutu wód opadowych do systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych i na wszelkiego rodzaju nawierzchnie komunikacyjne,

2) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi,

9. zaopatrzenie w gaz ziemny, przewodowy wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy, z funkcjonującego systemu gazowniczego poprzez jego modernizację i rozbudowę zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez dystrybutora gazu i eksploatatora funkcjonującej sieci, staraniem dystrybutora gazu i odbiorców. Przebieg tras sieci gazowniczej uściślać na etapie przygotowania realizacji budowy uwzględniając kryteria ekonomiczne dostaw gazu.
Zapotrzebowanie gazu dla planowanego zagospodarowania na obszarze objętym planem na okres kierunkowy szacuje się na 1224 m^3/h (2997 tys. m^3/rok), a długość sieci gazowniczej planowanej do wykonania, w granicach obszaru z2-tego planem, szacuje się na ok. 64 300 m,

10. zaopatrzenie w energię cieplną wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej z2-dowy, z indywidualnych, lokalnych źródeł ciepła (także z systemów ciepłowniczych), z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska,

11. zaopatrzenie w energię elektryczną z funkcjonującego systemu elektroenergetycznego poprzez jego przebudowę i rozbudowę wg istniejącego i planowanego zapotrzebowania na energię wg warunków technicznych określanych przez dystrybutora energii i eksploatatora funkcjonujących sieci.

12. dopuszcza się likwidację istniejących i budowę nowych stacji transformatorowych oraz realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.
Lokalizacja stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczenia ulic i ciągów komunikacyjnych ,zgodnie z warunkami dystrybutora energii,wg potrzeb z2-towywanego do realizacji zagospodarowania(zabudowy)

13. składowanie wszelkiego rodzaju odpadków bytowo-gospodarczych do szczelnych, systematycznie opróżnianych lub wymienianych opakowań oraz pojemników w pełni zabezpieczających odpadki przed spłukiwaniem wodami opadowymi.

§ 15

Zagospodarowanie tymczasowe.

Na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową i usługową plan dopuszcza do czasu realizacji obiektów o ww. funkcji zagospodarowanie z2-chomości:

1) zielenią niską,
2) poprzez urządzanie parkingów o nawierzchni z elementów rozbieralnych do odzysku,
3) realizację drobnokubaturowych obiektów usługowych wykonanych z elementów rozbieralnych.

DZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek planistycznych

ROZDZIAŁ I

BIEJKÓW

§ 16

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 1** i **1a ,1b** do uchwały, symbolami **RM/MN** oraz zabudowy letniskowej oznaczonej symbolami **ML .**

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia zasadowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej ,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,

6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
   b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
   c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,
8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie w granicy działki : budynków mieszkalnych , inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży),
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
   a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
   b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m, :
   c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej :
      - dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
      - dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,
   d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
   e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
   a) działki mieszkaniowej – 35%,
   b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
12) powierzchnie biologiczne czynne:
   a) 50% dla działek zabudowy mieszkaniowej,
   b) 30% dla mieszkaniowej z usługami
13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 20 dotyczący terenów komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
   1.1 RM/MN – o pow. 1,78 ha – dojazd od **1.1.3 KDZ i 1.2 KWX**,
   1.2 RM/MN – o pow. 2,67 ha – dojazd od **1.1.3 KDZ i 1.2 KWX**,
   1.3 RM/MN – o pow . 3,71 ha. – dojazd od **1.1.3 KDZ**,
   1.4 RM/MN – o pow. 5,77 ha -- dojazd od **1.1.3 KDZ**,
   1.5 RM/MN – o pow. 3,43 ha – dojazd od **1.1.2 KDZ; 1.4 KDL; 1.4 KDD**,
   1.6 RM/MN -- o pow. 5,91 ha – dojazd od **1.3.KDD**,
   1.7 RM/MN -- o pow. 5,74 ha -- dojazd od **1.1.1 KDZ ; 1.4 KDL; 1.2 KDD,** –
– **1.8 RM/MN** -- o pow. 4.37 ha -- dojazd od **1.5 KDL; 1.2 KDD; 1.1 KDX**,
   1.9 RM/MN – o pow. 1.12 ha – dojazd od **1.1 KDX**,
   1.10 RM/MN – o pow. 8.49 ha – dojazd od **1.5 KDL;1.3 KDD**;**1.2 KDX;**
   1.11 RM/MN – o pow. 2.21 ha – dojazd od **1.2 KDX**
   1.12 RM/MN – o pow. 4.66 ha – dojazd od **1.3 KDD, 1.3 KDX, 1.9 KWX, 1.2 KDX ,**

1.13 RM/MN – o pow. 0,81 ha – dojazd od **1.1 KDX**
1.14 RM/MN – o pow. 4,94 ha – dojazd od **1.1 KDL**,
1.15 RM/MN – o pow. 7,11 ha – dojazd od **1.1.1 KDZ, 1.3 KDL i 1.1 KDD**,

6. Tereny **1.2 – 1.8 RM/MN**, **1.10 RM/MN**, **1.12 RM/MN** i **1.15 RM/MN** leżą na terenie strefy ochrony archeologicznej, w związku z czym wszelkie prace ziemne należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

7. Tereny oznaczone symbolami **1.10 RM/MN** i **1.11 RM/MN** leżą częściowo w strefie zalewowej, wyznaczonej na podstawie „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi".Nowe inwestycje należy uzgadniać z RZGW w Warszawie.

8. Tereny oznaczone symbolami **1.4 – 1.13 RM/MN** podlegają przepisom o ochronie przyrody /Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. /, dotyczącym sieci z2-arów NATURA 2000.
W pasie 100 m od brzegów rzek i innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy iDrzewiczki" obowiązują zasady z2-spodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych,ustanawiających w/w obszar.

9. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**.

1) Przeznaczeniem podstawowym na terenach **ML** jest zabudowa mieszkaniowa letniskowa.

2) Przeznaczeniem dopuszczalnym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3) Przeznaczeniem uzupełniającym jest:
   a) zabudowa gospodarcza – do 5 % powierzchni działki,
   b) garaże wolnostojące lub wbudowane,
   c) urządzenie infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
   d) komunikacja wewnętrzna,
   e) nieuciążliwe, niezbędne usługi podstawowe,
   f) urządzenia i obiekty rekreacji

4) Obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej można realizować po spełnieniu następujących warunków:
   a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
   b) nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu strefy.

5) Obowiązują następujące parametry i warunki zagospodarowania terenów z2-dowy letniskowej:
   a) minimalna wielkość nowowydzielonych działek dla zabudowy letniskowej – 2000 m^2,
   b) powierzchnia biologicznie czynna – 60% terenu działki,
   c) przy lokalizowaniu zabudowy jednorodzinnej w enklawach zabudowy letniskowej obowiązują ustalenia odnośnie parametrów jak w ust. 5 niniejszego paragrafu,
   d) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

6) Obowiązuje maksymalna ochrona zieleni istniejącej.

7) Obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1 – 1.3 ML** zapewniają istniejące i projektowane drogi i ciągi pieszo-jezdne:

1.1 ML – o pow. 8,43 ha - dojazd od - **1.3 KDD, 1.10 KWX, 1.2 KDX, 1.9 KWX,**

1.2 ML – o pow. 0.68 ha – dojazd od - **1.6 KDL**,
1.3 ML – o pow. 0.36 ha – dojazd od - **1.6 KDL ,1.4 KWX** i **1.5 KWX**,

10. Na terenach zabudowy letniskowej ,które leżą na terenach zalewowych rzeki Pilicy /są to istniejące enklawy budownictwa letniskowego/ wszelka działalność inwestycyjna podlega uzgodnieniu z RZGW w Warszawie.
11. Tereny zabudowy letniskowej położone są w obszarze Systemu Natura 2000 oraz w obrębie Obszaru Chronionego Doliny Dolnej Pilicy i Drzewiczki i podlegają z2-som Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. O ochronie przyrody /Dz.U.Nr 92 poz.880 z dnia 30 kwietnia 2004 r./ oraz rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie utworzenia tego obszaru.
12. Uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków podlegają wszelkie prace ziemne w rejonach stanowisk archeologicznych tj. teren **1.1. ML**.
13. Obsługa terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14.

§ 17

1. Ustala się strefę terenów zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu (załączniki **Nr 1** i **1a**) symbolem **1.1 U** i **1.2 U**.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się teren zabudowy usług oświaty na wydzielonej działce, oznaczony na rysunkach planu symbolem **1.1 U** o pow. 1,86 ha.
1) Przeznaczeniem podstawowym terenu są:
   a) obiekty usługowe w tym adaptacja budynku byłej szkoły podstawowej
   c) zieleń urządzona towarzysząca.
2) Przeznaczeniem uzupełniającym na obszarze, o którym mowa w ust. 1, są:
   a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury tech nicznej i komunikacji,
   b) obiekty sportu i rekreacji.
3) Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w zakresie uzasadnionym obsługą funkcji podstawowej.
4) Na terenie usług obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie własnej działki wg wskaźników zawartych w § 10 ustaleń ogólnych.
5) Dojazd do terenu **1.1.U** od strony ulicy **1.3 KDD** oraz **1.4 KDD**.

3 .Dla terenu oznaczonego symbolem **1.2 U** o pow . 0,07 ha ustala się :
1) przeznaczenie podstawowe –usługi handlu
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące
b b) zieleń urządzoną,
   c) urządzenia infrastruktury technicznej ikomunikacji.
3) możliwość adaptacji ,modernizacji i rozbudowy istniejącego sklepu przy za chowaniu następujących warunków:
   a) maksymalna wysokość zabudowy – jedna kondygnacja ,
   b) powierzchnia biologicznie czynna – 20%
   c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych
4) obsługa komunikacyjna terenu **1.2 U** od drogi **1.3 KDD**

4.Tereny **1.1 U** i **1.2 U** leżą w obszarze Systemu Natura 2000 oraz w obrębie Obszru

Chronionego Doliny Dolnej Pilicy i Drzewiczki i podlegają przepisom Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. O ochronie przyrody /Dz.U.Nr 92 poz.880 z dnia 30 kwietnia 2004 r./ oraz rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie utworzenia tego obszaru .

§ 18

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

1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1.1.ZL – o pow. 5,51 ha
1.2 ZL – o pow. 6.42 ha
1.3 ZL – o pow. 0,56 ha
1.4 ZL -- o pow. 1,02 ha
1.5 ZL -- o pow. 0.40 ha
1.6 ZL – o pow. 1.04 ha
1.7 ZL – o pow. 2,74 ha
1.8 ZL – o pow. 0,19 ha
1.9 ZL – o pow. 0,24 ha
1.10 Z -- o pow. 0,31 ha
1.11 ZL – o pow. 0,53 ha
1.12 ZL – o pow. 0,25 ha
1.13 ZL -- o pow. 2,75 ha
1.14 ZL – o pow. 0,28 ha
1.15 ZL – o pow. 1,48 ha
1.16 ZL – o pow. 0,21 ha
1.17 ZL – o pow. 0,12 ha
1.18.ZL – o pow. 0,21 ha
1.19 ZL – o pow. 4,54 ha
1.20 ZL – o pow. 0,09 ha

2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **R** ;

1.1 R – o pow. 41,13 ha...
1.2 R – o pow. 169,44 ha.
1.3 R – o pow . 5,78 ha.
1.4 R – o pow. 7,10 ha
1.5 R – o pow. 9,84 ha

3) tereny łąk, użytków zielonych, zadrzewień śródpolnych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż rzek i cieków wodnych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **RZ**. oraz na terenach zalewowych - **RZ/ZZ**

1.1 RZ – o pow. 2,80 ha
1.2 RZ – o pow. 5,12 ha
1.3 RZ – o pow. 3,02 ha

1.1 RZ/ZZ – o pow. 9,72 ha
1.2 RZ/ZZ – o pow. 26,29 ha
1.3 RZ/ZZ – o pow. 14,16 ha
1.4 RZ/ZZ -- o pow. 39,99 ha
1.5 RZ/ZZ – o pow.137,85 ha

4) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunkach planu symbolem **WS**

1.1 WS – o pow. 62,91ha
1.2 WS – o pow. 16,51 ha
1.3 WS – o pow. 0,31 ha

1.4 WS – o pow. 0,17 ha
1,5 WS – o pow 0,53 ha
1.6 WS – o pow. 0,10 ha
1.7 WS – o pow. 0,31 ha
1.8 WS – o pow. 0,61 ha

1. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ustaleniach ogólnych dla całego obszaru, stanowią podstawę do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa / z wyłączeniem pasa 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych / podlegać może:
a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych / z wyłączeniem pasa 100 m od linii brzegów rzek,jezior i innych zbiorników wodnych / mogą być:
a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartejj zabudowy osadnictwa wiejskiego,

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

c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,

6) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z z2-sami szczególnymi.
Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru .

7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,

8) 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.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,

2) 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,

3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,

4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,

5) 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,

6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, 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,

c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,

7) dopuszcza się przeznaczenie terenów **RZ** na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.
Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru.

8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i stały element krajobrazu,
9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
10) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie , z wyłączeniem pasa 100 m od linii brzegów rzek,jezior i innych zbiorników wodnych,
11) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,
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 o 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) dla terenów oznaczonych symbolem **RZ/ZZ** obowiązują ustalenia ogólne dotyczące terenów zalewowych --§7.

5. Na terenach oznaczonych symbolami : **R i RZ** w pasie 100 m od brzegów rzek i innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki ‘’ obowiązują zasady zagospodarowania określone w z2-sach odrębnych i szczególnych ustanawiających w/w obszar..

§ 19

1. Ustala się strefę terenów lokalizacji urządzeń poboru wody, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1.1. W** o powierzchni 0,19 ha i proponowanej lokalizacji oczyszczalni ścieków, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1.1 K**. o powierzchni 0,02 ha.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do strefy przyległej,
3) wszelkie nowe działania inwestycyjne mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
4) obsługa komunikacyjna terenu **1.1 W** od drogi **1.3 KDD** a **1.1. K** od drogi (ciągu pieszo-jezdnego) – **1.4 KWX**.

§ 20

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **1,1a,1b,** do uchwały:

1) droga wojewódzka klasy „Z" Falęcice – Warka, oznaczona na rysunkach planu symbolami:

1.1.1 KDZ – o pow. 1,23 ha
1.1.2 KDZ – o pow. 0,49 ha
1.1.3 KDZ – o pow. 0,85 ha
i szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m,

2) istniejące i projektowane drogi gminne klasy „L" i „D", oznaczone na rysunkach planu symbolami:

1.1 KDL -- szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m – o pow. 0,61 ha
1.2 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m – o pow. 0,87 ha
1.3 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m – o pow. 1,99 ha
1.4 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 m – o pow. 0,47 ha
1.5 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 m – o pow . 0,29 ha..
1.6 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 m – o pow. 0,35 ha.
1.7 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m – o pow. 0,41 ha
1.8 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 –15,0 m i pow. 2,54 ha
1.9 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m – o pow. 1,43 ha

3) **1.1 KDD** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 m – o pow. 1,96 ha
1 **1.2.KDD** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m – o pow. 0,65 ha
2 **1.3 KDD** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m – o pow. 2,03 ha
1.4 KDD – szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m – o pow. 0,28 ha.

4) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne (w tym wewnętrzne), oznaczone na rysunkach planu symbolami:

1.1 KDX – o szerokości 6,0 m – o pow. 0,26 ha
1.2 KDX – o szerokości 6,0 m – 8.0 m - o pow. 0,96 ha
1.3 KDX – o szerokości 6,0 m – 9.0 m - o pow. 0,27 ha

1.1 KWX – o szerokości 6,0 m – o pow. 0,03 ha
1.2 KWX – o szerokości 6,0 m – o pow. 0,07 ha
1.3 KWX – o szerokości 6,0 m – o pow. 0,14 ha
1.4 KWX – o szerokości 5,0 m – o pow. 0,40 ha
1.5 KWX – o szerokości 5,0 m – o pow. 0,02 ha
1.6 KWX – o szerokości 6,0 m – o pow. 0,10 ha
1.7 KWX - o szerokości 5,0 m -- o pow. 0,17 ha
1.8 KWX – o szerokości 5,0 m – o pow. 0,07 ha
1.9 KWX – o szerokości 6,0 m – o pow. 0,09 ha
1.10 KWX – o szerokości 6,0 m – o pow. 0,05 ha
1.11 KWX – o szerokości 6,0 m – o pow. 0,05 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące docelowe parametry:

1) dla drogi wojewódzkiej Falęcice – Warka, oznaczonej symbolem **KDZ**:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,

- szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

2) dla dróg gminnych oznaczonych symbolem **KDL**:
   a) na terenie zabudowanym:
      - szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
      - szerokość jezdni -- 2 x 3,0 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      - szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
      - szerokość jezdni -- 2 x 3,0 m,

3) dla dróg dojazdowych oznaczonych symbolem **KDD**:
   - szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m,
   - szerokość jezdni – min. 5,0 m,

4) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolami **KDX** lub **KWX**:
   - szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 6,0 m,
   - szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
a) dla drogi wojewódzkiej **KDZ** – 15,0 m,
b) dla dróg gminnych **KDL** – 15,0 m,
c) dla dróg dojazdowych **KDD** – 6,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
   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 (np. siedliska rolnicze):
   a) od drogi krajowej – 25,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
   c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ II

BIEJKOWSKA WOLA

§ 21

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 2** i **2a** do uchwały, symbolami **RM/MN** i **MN.**

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka
   posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej ,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej ,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
      b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,

c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10, 0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie w granicy działki: budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży)
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,

d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,

12) powierzchnie biologiczne czynne:
a) 50%, dla działki z zabudową mieszkaniową
b) 30% ,dla działki z zabudową usługową

13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 23 dotyczący terenu komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
2.1 RM/MN – o pow. 3,06 ha – dojazd od **2.1.2 KDZ**
2.2 RM/MN – o pow. 3,08 ha – dojazd od **2.1.1 KDZ**
2.3 RM/MN – o pow. 3,32 ha – dojazd od **2.1.1 KDZ**
2.4 RM/MN – o pow. 10,11 ha – dojazd od **2.1.2 KDZ: 2.1 KDX; 2.2 KDX; 2.3.KWX; 2.2 KWX**
2.5 RM/MN – o pow. 2,18 ha – dojazd od **2.2 KDD; 2.1 KDX; 2.1 KWX**
2.6 RM/MN – o pow. 1,78 ha – dojazd od **2.2 KDD**
2.7 RM/MN – o pow. 0,81 ha – dojazd od **2.2 KDD; 2.1 KWX, 2.6 KWX**
2.8 RM/MN – o pow. 0,48 ha – dojazd od **2.2 KDX**

6. Tereny o symbolu **2.4 RM/MN** leżą częściowo w strefie ochrony archeologicznej, w związku z czym wszelkie prace ziemne na tym terenie należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7. Na terenach oznaczonych symbolami **2.4 RM/MN, 2.5 RM/MN, 2.7 RM/MN** występują obszary, narażone na osuwanie się mas ziemnych. Obszary te zostały naniesione na rysunku planu na podstawie opracowanego przez RZGW – „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

8.W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **2.1 MN.**

1) Przeznaczeniem podstawowym terenu **2.1 MN** --o pow. 0,77 ha jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2) Przeznaczeniem uzupełniającym jest:
   a) zabudowa gospodarcza,
   b) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
   c) usługi podstawowe o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   d) urządzenie infrastruktury technicznej i komunikacji.

3) Dopuszcza się lokalizację zabudowy o charakterze letniskowym.

4) Ustala się następujące parametry projektowanych działek oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek:
   a) typ zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza,
   b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 2 ½ kondygnacje (11,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu),
   c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i usługowych – 8,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   d) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},
   e) powierzchnia minimalna działki – 500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 350 m^2 dla bliźniaczej,
   f) powierzchnia minimalna dla zabudowy letniskowej – 2000 m^2,
   g) minimalna szerokość frontów działek – 18,0 m i 14,0 m (dla zabudowy bliźniaczej),
   h) minimalna głębokość działki – 25,0 m,
   i) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkalnej – 35%, a usługowej – 50%,
   j) powierzchnie biologicznie czynne dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, dla działki z usługami – 30%.

5) Na terenie **2.1 MN** obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej wg wskaźników określonych w § 10.

6) Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają dojazdy od drogi **2.1.3 KDZ.**

7) Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej określa § 14 ustaleń ogólnych.

9.Tereny oznaczone symbolami **2.1 MN** oraz **2.4 – 2.8 RM/MN** podlegają przepisom o ochronie przyrody /Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r./, dotyczącym sieci obszarów Natura 2000.
W pasie 100 m od brzegów rzek i innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki" obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych,ustanawiających w/w obszar.

§ 22

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

1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL:**

2.1 ZL – o pow.- 0,09 ha
2.2 ZL – o pow.- 0,18 ha
2.19 ZL – o pow. - 1,98 ha
2.20 ZL – o pow. -11,77 ha

2.3 ZL – o pow.- 0,93 ha
2.4 ZL – o pow.- 0,56 ha
2.5 ZL – o pow.- 0,33 ha
2.6 ZL – o pow.- 3,71 ha
2.7 ZL – o pow.- 1,10 ha
2.8 ZL – o pow.- 0,39 ha
2.9 ZL -- o pow.- 0,59 ha
2.10 ZL – o pow. 0,13 ha
2.11 ZL – o pow. 0,30 ha
2.12 ZL -- o pow. 1,58 ha
2.13 ZL -- o pow 1,73 ha
2.14 ZL – o pow. 0,43 ha
2.15 ZL – o pow. 0,20 ha
2.16 ZL -- o pow. 3,49 ha**-**
2.17 ZL -- o pow. 6,22 ha
2.18 ZL -- o pow. 0,56 ha
2.21 ZL – o pow. - 0,70 ha
2.22 ZL – o pow. - 3,50 ha
2.23 ZL -- o pow. - 1,55 ha
2.24 ZL -- o pow. - 0,15 ha
2.25 ZL – o pow. - 0,09 ha
2.26 ZL -- o pow. - 0,31 ha
2.27 ZL – o.pow. - 1,52 ha
2.28 ZL -- o pow. - 0,97 ha
2.29 ZL -- o pow. - 0,12 ha
2.30 ZL -- o pow. - 0,25 ha
2.31 ZL -- o pow. - 0,22 ha
2.32 ZL -- o pow. 0,22 ha
2.33 ZL -- o pow. 0,64 ha
2.34 ZL -- o pow. 0,58 ha
2.35 ZL -- o.pow. 3,08 ha
2.36 ZL – o pow. 0,29 ha

2) tereny upraw, oznaczone na rysunku planu symbolem **R:**
   2.1 R – o pow. -- 78,60 ha
   2.2 R – o pow. -- 54,07 ha
   2.3 R – o pow. -- 1,64 ha
   2.4 R – o pow. -- 22,52 ha
3) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **2.1 WS**,
4) tereny łąk, użytków zielonych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych a także torfowisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**:
   2.1 RZ – o pow .-- 5,48 ha
   2.2 RZ – o pow. -- 67,74 ha..
   oraz tereny położone na terenach zalewowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **2.1 RZ/ZZ** -- o pow. -- 123,71 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ustaleniach ogólnych dla całego obszaru stanowią podstawę do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
   1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
   2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
   3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
   4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
   6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
- **1)** podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
- **2)** ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
- 3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa / z wyłączeniem pasa 100 m od brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych / podlegać może:
  - a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
  - **b)** uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
- 5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych/ z wyłączeniem pasa 100 m od brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych / mogą być:
  - a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
  - **b)** budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
  - c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
- **6)** dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z z2-sami szczególnymi.
  Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru .
- **7)** istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
- 8) 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.

5. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:
- **1)** podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,
- 2) 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,

3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,

4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,

5) 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,

6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, 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,

c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,

7) dopuszcza się przeznaczenie terenów **RZ** na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.

Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru .

8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i stały element krajobrazu,

9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

10) dla terenów torfowisk oznaczonych symbolami **2.1 RZ** i **2.2 RZ** obowiązują ustalenia § 7 w zakresie ochrony środowiska,

11) dla terenów o symbolu **2.1 RZ/ZZ** obowiązują ustalenia ogólne § 7 dotyczące terenów zalewowych,

12) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie, z wyłączeniem pasa 100 m od linii brzegów rzek,jezior i innych zbiorników wodnych.

13) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,

14) 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,

15) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,

16) 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.

6. Na terenach oznaczonych symbolami : **R i RZ** w pasie 100 m od brzegów rzek i

innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „ Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki" obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych iszczególnych ,ustanawiających ten obszar.

§ 23

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki **2** i **2a** do uchwały, symbolami:
1) droga wojewódzka klasy „Z" – Falęcice – Warka, oznaczona na rysunkach planu symbolami:
2.1.1 KDZ – o pow. 1,30 ha
2.1.2 KDZ – o pow. 0,70 ha
2.1.3 KDZ – o pow. 0,46 ha
i szerokości w projektowanych liniach rozgraniczenia 20,0 m,
2) istniejące i projektowane drogi gminne klasy „L" i „D":
2.1 KDL - szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m - o pow. 2,33 ha

2.1 KDD - szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m - o pow. 0,94 ha
2.2 KDD - szerokość w liniach projektowania 10,0 – 15,0 m - o pow. 0,47 ha
3) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne (w tym drogi wewnętrzne), oznaczone na rysunkach planu symbolami:
2.1 KDX – o szer. 8,0 m i pow. – 0,28 ha
2.2 KDX – o szer. 6,0 m i pow. – 0,39 ha
2.3 KDX – o szer. 6,0 m i pow. – 0,26 ha
2.1 KWX – o szer. 5,0 m i pow. – 0,11 ha
2.2 KWX – o szer. 5,0 m i pow. – 0,13 ha
2.3 KWX – o szer. 5,0 m i pow. – 0,08 ha
2.4 KWX – o szer. 5,0 m i pow. – 0,05 ha
2.5 KWX – o szer. 5,0 m i pow. – 0,05 ha
2.6 KWX – o szer. 5,0 m i pow. – 0,02 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące docelowe parametry:
1) dla drogi wojewódzkiej Falęcice – Warka, oznaczonej symbolem **KDZ**:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

3. dla dróg gminnych oznaczonych symbolem **KDL**:
a) na terenie zabudowanym:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
- szerokość jezdni -- 2 x 3,0 m,

b) poza terenem zabudowy:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
- szerokość jezdni -- 2 x 3,0 m,

4. dla dróg dojazdowych oznaczonych symbolem **KDD**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m,
- szerokość jezdni – min. 5,0 m,

5. dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolami **KDX** lub **KWX**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
- szerokość jezdni – min. 3,0 m.

6. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

7. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

8. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych:
   a) dla drogi wojewódzkiej **KDZ** – 15,0 m,
   b) dla dróg gminnych **KDL** – 15,0 m,
   c) dla dróg dojazdowych **KDD** – 6,0 m.

9. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
   1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
      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 (np. siedliska rolnicze):
      a) od drogi krajowej – 25,0 m,
      b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
      c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

11. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

12. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ III

BRONISŁAWÓW

§ 24

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **3 i 3a** do uchwały, symbolami **RM/MN.**

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka
   posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
      b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,

c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie w granicy działki: budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży)
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ;
- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,

d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,

12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
b) zabudowy usługowej – 30%,

13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 27 dotyczący komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki wg wskaźników programowych (§ 10, ust. 1, pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi lokalne gminne i ciągi pieszo-jezdne.
3.1 RM/MN – o pow.10,14 ha – dojazd od **3.1 KDL, 3.1 KDX, 3.3 KDX**
3.2 RM/MN – o pow. 5,75 ha – dojazd od **3.1 KDL, 3.1 KWX**
3.3 RM/MN – o pow. 7,36 ha – dojazd od **3.1 KDL, 3.1 KWX**
3.4 RM/MN – o pow. 5,77 ha – dojazd od **3.1 KDL, 3.1 KDX, 3.2 KDX**
3.5 RM/MN - o pow. 2,84 ha – dojazd od **3.1 KDL, 3.1 KDX, 3.3 KDX**
3.6 RM/MN – o pow. 3,70 ha – dojazd od **3.2 KDX**

§ 25

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 3 i 3a** do uchwały, symbolami:
3.1 ZL – o pow . 3,98 ha
3.2 ZL – o pow. 0,69 ha...

2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone symbolem **R**:
3.1 R – o pow. - 45,21 ha
3.2 R – o pow. -112,59 ha.
. **3.3 R -** o pow. - 17,57 ha..
3) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem
3.1 WS – o pow. - 0,79 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ustaleniach ogólnych dla całego obszaru stanowią podstawę do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,

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

c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,

6) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z z2-sami szczególnymi.

7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,

8) 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.

§ 26

Ustala się teren proponowanej lokalizacji oczyszczalni ścieków dla obsługi terenu sołectwa ,oznaczony na rysunku planu symbolem **3,1 K** o pow. – 0,05 ha

§ 27

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 3 i 3a**, symbolami:

1) istniejące i projektowane gminne drogi lokalne:

.

3.1 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0 m i pow. 1,62 ha
3.2 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. 1,13 ha
3.3 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. 2,55 ha.

2) projektowane ciągi pieszo-jezdne:

3.1 KDX – o szerokości – 5,0 m i pow. 0,37 ha
3.2 KDX – o szerokości – 8,0 m i pow. 0,38 ha
3.3 KDX – o szerokości – 6,0 m i pow 0,21ha .
3.4 KWX – o szerokości – 5,0 m i pow. 0,07 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące parametry docelowe:

1) dla dróg gminnych oznaczonych symbolem **KDL**:

a) na terenie zabudowanym:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

b) na terenie niezabudowanym:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

2) dla ciągów pieszo-jezdnych **KDX** i **KWX**:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
- szerokość jezdni min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych:
1) dla drogi powiatowej klasy „Z" – 15,0 m od linii rozgraniczenia,
2) dla dróg gminnych klasy „L" – 15,0 m od linii rozgraniczenia

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
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 (np. siedliska rolnicze):
a) od drogi krajowej – 25,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ IV

BRONISZEW

§ 28

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 4,4a i 4b** do uchwały, symbolami **RM/MN** oraz **MN**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka
posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej ,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,

b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max.10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie w granicy działki budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży),
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,

d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20 m i 14 m,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,

12) powierzchnie biologiczne czynne:
a) w zabudowie mieszkaniowej bez usług - 50%,
b) w zabudowie mieszkaniowej z usługami – 30%,

13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 31 dotyczący terenu komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi powiatowe i klasy „Z":
4.1 RM/MN – o pow. 1,32 ha dojazd od **4.4.1 KDZ**
4.2 RM/MN – o pow. 8,60 ha dojazd od **4.4.1 KDZ**
4.3/RM/MN – o pow. 3,12 ha dojazd od **4.4.1 KDZ**
4.4 RM/MN – o pow. 6,32 ha dojazd od **4.4.1 KDZ**
4.5 RM/MN – o pow. 8,86 ha dojazd od **4.4.1 KDZ**

16) dla terenu oznaczonego symbolem **4.1 RM/U** o pow.1,87 ha obowiązują ustalenia ust.5 niniejszego paragrafu oraz paragrafu kolejnego,dotyczące go terenów usługowych .
17) obsługę komunikacyjną terenu o którym mówi punkt 16 zapewniają drogi **:** **4.4.1 KDZ i 4.1 KDS.**

6. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się teren zabudowy jednorodzinnej o symbolu **4.1 MN** o pow. 0,58 ha .
1) Przeznaczeniem podstawowym terenu **MN** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) Przeznaczeniem uzupełniającym jest:
a) zabudowa gospodarcza,

b) garaże wolnostojące lub wbudowane z bryłę budynku mieszkalnego,
c) urządzenia infrastruktury technicznej,
d) komunikacja wewnętrzna,
e) usługi o uciążliwości niewykraczającej poza granice działki,

3) Parametry i warunki zagospodarowania terenu **MN**:
a) typ zabudowy – wolnostojąca,
b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 2 ½ kondygnacji (11,0 m nad poziom terenu),
c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i usługowych – 8,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
d) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,
e) minimalna szerokość frontu działki - 18,0 m,
f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% dla zabudowy mieszkaniowej, a z usługami 50%,
g) powierzchnie biologicznie czynne dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, a z usługami 30%.

4) Obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej (wg wskaźników określonych w § 10 ustaleń ogólnych).

7. Teren strefy **4.1 MN** leży częściowo w strefie ochrony archeologicznej, w związku z czym obowiązuje uzgadnianie wszelkich prac ziemnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

8. Obsługę komunikacyjną terenu zapewnia dojazd od drogi ekspresowej o symbolu **1 KDS**.

9. Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej określa § 14 ustaleń ogólnych.

§ 28

1. Ustala się strefę terenów zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 4** i **4a** do uchwały, symbolem **4.1 U** o pow. 4,74 ha i i **4.2 U** o pow. 1,06 ha .

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny usług komercyjnych na wydzielonych działkach:
1) podstawowym przeznaczeniem terenu **U** jest zabudowa usługowa, związana z sąsiedztwem trasy Kraków – Warszawa (**4.1 KDS**),
2) przeznaczeniem uzupełniającym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zakresie uzasadnionym obsługą funkcji podstawowej,
3) na terenach zabudowy usług **U** ustala się jako obowiązujące następujące z2-dy 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 usług 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 z2-iązujących 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 45^{o} lub mansardowe,
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) obsługę komunikacyjną terenów usług zapewnią istniejące odbarczające drogi dojazdowe w liniach rozgraniczających drogi krajowej **4.1 KDS**,
l) realizacja zespołu zabudowy, wymagająca tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta,
m) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 14 ustaleń ogólnych.

§ 29

1. Ustala się tereny strefy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 4, 4a** i **4b** do uchwały, symbolami **4.1 P** o pow.0,68 ha i **4.1 P/ U** o pow. 1,27 ha .

2. W strefie **4.1 P** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę produkcyjno-gospodarczą o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki / do którego jednostka posiada tytuł prawny /.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające terenu ustala się:
   1) urządzenie infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
   2) urządzenie komunikacji,
   3) zieleń urządzoną,
   4) zabudowę mieszkaniową w zakresie uzasadnionym funkcją podstawową.

4. Adaptacja i modernizacja istniejącego zainwestowania wymaga zachowania z2-ępujących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) powierzchnie biologicznie czynne – 20%,
   2) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje,
   3) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń szczelnych oraz betonowych z prefabrykatów we frontowej części działki,

4) obowiązuje maksymalna ochrona zieleni istniejącej,
5) obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie terenu działki wg wskaźników zawartych w § 10,
6) obsługę komunikacyjną terenu **4.1 P** zapewnia droga lokalna odbarczająca w liniach rozgraniczenia drogi ekspresowej o symbolu **4.1 KDS**.

5. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej o symbolu **4.1 P/U**.
   1) Przeznaczeniem podstawowym terenu **4.1 P/U** są obiekty magazynowe służące obsłudze rolnictwa.
   2) Przeznaczeniem uzupełniającym jest:
      a) zabudowa gospodarcza i usługowa,
      b) urządzenie infrastruktury technicznej i komunikacji,
      c) zieleń urządzona.
   3) Adaptacja, modernizacja, rozbudowa istniejących obiektów magazynowych lub zmiana przeznaczenia na funkcje usługowe jest możliwa z zachowaniem następujących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) powierzchnie biologicznie czynne – 30%,
      b) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje,
      c) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych we frontowej części działki,
      d) obowiązuje maksymalna ochrona zieleni istniejącej,
      e) podział na nowe działki budowlane wymaga zapewnienia obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
      f) dojazd do terenów **4.1 P/U** od drogi odbarczającej w liniach rozgraniczenia drogi ekspresowej, oznaczonej symbolem **4.1 KDS**.
   4) Wszelkie prace ziemne w części działki leżącej w strefie ochrony archeologicznej (pokazanej na rysunku planu) należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 30

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
   1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **4.1 ZL** o pow.0,80 ha i **4.2 ZL** o pow. 1,39 ha.
   2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **R**:
      4.1 R – o pow. 133,79 ha
      4.2 R – o pow. 84,26 ha
      4.3 R – o pow. 54,05 ha
      4.4 R – o pow. 19,84 ha
      4.5 R – o pow. 0,77 ha
      4.6 R – o pow. 2,85 ha
   3) tereny łąk, użytków zielonych, zadrzewień śródpolnych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **4.1 RZ** o pow. 4,24 ha i **4.2 RZ** o pow. 7,80 ha .

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ustaleniach ogólnych dla całego obszaru stanowią podstawę do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
6) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z z2-sami szczególnymi.
7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
8) 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.

5. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,

2) 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,

3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,

4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,

5) 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,

6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, 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,

c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,

7) dopuszcza się przeznaczenie terenów **RZ** na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.

8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i stały element krajobrazu,

9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

10) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie,

11) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,

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 o 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.

§ 31

1. Ustala się strefę terenów komunikacji oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 4, 4a i 4b**:
   1) droga krajowa ekspresowa klasy **„S”**, oznaczona na rysunku planu symbolem **4.1 KDS** (o szerokości w liniach rozgraniczenia 60,0 m i pow. 32,10 ha),
   2) droga powiatowa Nr 34116 klasy **„Z”**, oznaczona symbolem **4.4.1 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 1,72 ha,
   3) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami **:**
   4.1KWX – o szerokości min.- 5,0 m i pow. – 0,14 ha
   4.2KWX – o szerokości min.- 5.0 m i pow. – 0,07 ha
   4.3KWX – o szerokości min.- 5,0 m i pow. – 0,07 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące parametry docelowe:
   1) dla drogi ekspresowej – parametry ustalone w opracowaniach szczegółowych (wykonanym projekcie realizacyjnym i inwentaryzacji powykonawczej),
   2) dla drogi powiatowej oznaczonej symbolem **4.4.1 KDZ:**
      a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia:
         - w terenie zabudowanym – 15,0 m,
         - w terenie niezabudowanym – 20,0 m,
      b) szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
   3) dla ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych **KWX**:
      a) szerokość pasa drogowego – min. 5,0 m,
      b) szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projek-towanych dróg publicznych :
   a) dla drogi krajowej ekspresowej **4.1 KDS -- ok.** 100 m od osi drogi(dokładnie wg załącznika graficznego)
   b) dla drogi wojewódzkiej **4.4.1 KDZ** – 15,0 m. od linii rozgraniczenia.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:

1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
   a) od drogi krajowej – 10,0 m,
   c) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8,0 m,
   d) od drogi gminnej – 6,0 m,
2) poza terenem zabudowy (np. siedliska rolnicze):
   a) od drogi krajowej – 25,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
   c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

§ 32

1. Ustala się strefę terenów lokalizacji urządzeń poboru wody, oznaczoną na rysunku planu symbolem **4.1 W** o powierzchni 0,14 ha, proponowanej lokalizacji oczyszczalni ścieków, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4.1 K** o pow. 0,04 ha oraz istniejącego masztu telefonii komórkowej **4.1 T** o pow 0,04 ha.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
   1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
   2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do strefy przyległej,
   3) wszelkie nowe działania inwestycyjne mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
   4) obsługa komunikacyjna terenu **4.1 W** zapewnia ciąg pieszo-jezdny **4.1 KWX**.

3. Teren proponowanej lokalizacji oczyszczalni ścieków nie został ściśle określony ze względu na możliwość zmiany na etapie realizacji inwestycji, a parametry w z2-iżeniu określa § 14 w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ V

DALTROZÓW

§ 33

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 5 i 5a** do uchwały, symbolem **RM/MN.**

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem
      a) strefy mieszkaniowej
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,

7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
   b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
   c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},
8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie w granicy działki budynków mieszkalnych ,inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży)
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
   a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
   b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
   c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
      - dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
      - dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,
   d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20 m i 14 m
   e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
   a) działki mieszkaniowej – 35%,
   b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%
12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
   a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
   b) zabudowy usługowej – 30%,
13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 35 dotyczący terenu komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze i lokalne oraz ciągi pieszo-jezdne:
   5.1 RM/MN o pow. 23,99 ha - dojazd od **5.4.1 KDZ**
   5.2 RM/MN o pow. 7,29 ha - dojazd od **5.1 KDL**
   5.3 RM/MN o pow. 4,81 ha - dojazd od **5.4.1 KDZ**
   5.4 RM/MN o pow. 7,10 ha - dojazd od **5.1 KDL**

6. Na terenie oznaczonym symbolem **5.1 RM/MN** wyodrębniono działkę OSP którą oznaczono symbolem **5.1 U** o pow . 0,06 ha **,** dla której ;
   1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi/ OSP/,
   2) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się usługi handlu .

§ 34

1. Ustala się strefę terenów upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 5 i 5a**, symbolem **R**.

5.1 R o pow . 24.05 ha
5.2 R o pow. 38,02 ha
5.3 R o pow. 25,92 ha
5.4 R o pow . 7,10 ha

2. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
6) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.
7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
8) 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.

§ 35

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 5 i 5a** do uchwały w następujący sposób:
1) drogi powiatowe klasy **„Z”** oznaczone symbolami:
5.3.1 KDZ– szerokość w liniach rozgraniczenia – 20,0 m o pow. -1,07 ha.
5.3.2 KDZ – szerokość w liniach rozgraniczenia – 20,0 m o pow. – 1,41 ha
5.4.1 KDZ – szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 m o pow. – 0,75 ha
2) droga gminna klasy **„L”** oznaczona symbolem

5.1 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia --12,0 m i pow. -1,11 ha

3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem
5.1KWX - o pow. – 0,05 ha i szerokości w liniach rozgraniczenia – 5,0 m
5.2 KWX – o pow. – 0,06 ha i szerokości w liniach rozgraniczenia – 5,0 m

2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się z2-ępujące parametry docelowe:
1) dla dróg powiatowych **KDZ Nr 34174** - oznaczonej symbolem **5.3.1 KDZ, 5.3.2 KDZ** i **Nr 34116** - oznaczonej symbolem **5.4.1 KDZ**:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

2) dla drogi gminnej **KDL**:
a) w terenie zabudowanym:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

b) poza terenem zabudowy:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

3) dla ciągów pieszo-jezdnych **KWX**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 5,0 m,
- szerokość jezdni min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projek-towanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
a) dla drogi powiatowych **KDZ** – 15,0 m,
b) dla drogi gminnej **KDL** – 15,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
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 (np. siedliska rolnicze):
a) od drogi krajowej – 25,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ VI

DOMANIEWICE

§ 36

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 6 i 6a** do uchwały, symbolem **RM/MN**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej ,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,

b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,

d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,

12) powierzchnie biologiczne czynne:
a) 50%,
b) 30% i 20% place, parkingi, obejście

13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 38 dotyczący terenów komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe:
6.1 RM/MN o pow. 2,49 ha - dojazd od **6.1 KDL**
6.2 RM/MN o pow. 5,60 ha - dojazd od **6.1 KDD**
6.3 RM/MN o pow. 3,93 ha - dojazd od **6.1 KDD**

16) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej określa §14 ustaleń ogólnych.
Plan wyznacza teren proponowanej lokalizacji oczyszczalni ścieków dla terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczony symbolem **6.1 K** o pow. 0,03 ha.

§ 37

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w skład której wchodzą:
1) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **R**:
6.1 R – o pow.- 45,13 ha
6.2 R – o pow.- 1,93 ha
6.3 R – o pow.- 61,12 ha
2) teren stawu, oznaczony na rysunkach planu symbolem **6.1 WS** o pow. 0,23 ha.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
   1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
   2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
   3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
      a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
      b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
   5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
      a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
      b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
      c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
   6) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.
   7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
   8) 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.

§ 38

1. Ustala się strefę komunikacji, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiących z2-czniki **Nr 6 i 6a** do uchwały, w następujący sposób:
   1) droga powiatowa **Nr 34174** klasy **„Z”,** oznaczona na rysunkach planu symbolem **6.3.1 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 20,0 m i pow. 1,18 ha,
   2) droga gminna klasy **„L”**, oznaczona na rysunkach planu symbolem **6.1 KDL** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0 – 15,0 m i pow. 1,20 ha,
   3) droga dojazdowa o symbolu **6.1 KDD** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 m i pow. 0,60 ha,
   4) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem **6.1 KWX** o szerokości 6,0 m i pow. 0,07 ha.

2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się z2-ępujące parametry docelowe:
   1) dla drogi powiatowej **KDZ**:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
      - szerokość jezdni 2 x 3,5 m,
   2) dla drogi gminnej **KDL**:
      a) w terenie zabudowanym:
         - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
         - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
      b) w terenie niezabudowanym:
         - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
         - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
   3) dla drogi gminnej dojazdowej **KDD**:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 10,0 m,
      - szerokość jezdni – min. 5,0 m,
   4) dla ciągu pieszo-jezdnego **KWX**:
      - szerokość w liniach rozgraniczenia – 5,0 m,
      - szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projek-towanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
   a) dla drogi powiatowej **KDZ** – 15,0 m,
   b) dla drogi lokalnej **KDL** – 15,0 m,
   c) dla drogi dojazdowej **KDD** – 6,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
   1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
      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 (np. siedliska rolnicze):
      a) od drogi krajowej – 25,0 m,
      b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
      c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.
9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ VII

FALĘCICE

§ 39

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowejj, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 7, 7a i 7b** do uchwały, symbolem **RM/MN**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwestorskiej,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
      b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
      c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,

d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 8,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,

9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,

10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej :
- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,

d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,

12) powierzchnie biologiczne czynne:
a) w zabudowie mieszkaniowej bez usług - 50%,
b) w zabudowie mieszkaniowej z usługami – 30%,

13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 43 dotyczący terenów komunikacji,

14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),

15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi powiatowe i klasy „Z" i „D" oraz ciągi pieszo-jezdne:
7.1 RM/MN – o pow.- 10,89 ha – dojazd od **7.2.3 KDZ; 7.1 KDX; 7.12 KDX**
7.2 RM/MN - o pow. - 5,74 ha – dojazd od **7.2.2 KDZ; 7.4 KDD; 7.13 KDX**
7.3 RM/MN - o pow. - 3,77 ha – dojazd od **7.4 KDD; 7.4 KDX; 7.13 KDX**
7.4 RM/MN - o pow. - 18,02 ha – dojazd od **7.4 KDX; 7.5 KDX; 7.6 KDX**
7.5 RM/MN - o pow. - 2,17 ha – dojazd od **7.5 KDD; 7.4 KDX; 7.5 KDX; 7.6 KDX**
7.6 RM/MN - o pow. - 11,15 ha – dojazd od **7.2.1 KDZ; 7.2 KDD; 7.3 KDD; 7.9 KDX; 7.10 KDX**
7.7 RM/MN - o pow. - 6,52 ha – dojazd od **7.2 KDD; 7.5 KDD; 7.7 KDX; 7.8 KDX7**
7.8 RM/MN - o pow. - 5,21 ha – dojazd od **7.3 KDD; 7.7 KDX; 7.8 KDX; 7.11.3 KDZ**
7.9 RM/MN - o pow. - 10,49 ha – dojazd od **7.2.1 KDZ; 7.1 KDD**
7.10 RM/MN - o pow. - 1,74 ha - dojazd od **6.1.1 KDZ**

16) tereny oznaczone symbolami **7.1 RM/MN, 7.4 RM/MN, 7.5 RM/MN, 7.7 RM/MN, 7.8 RM/MN, 7.10 RM/MN** leżą w obszarze" Systemu NATURA 2000". Przy inwestowaniu należy uwzględnić przepisy o ochronie przyrody / USTAWA z dnia 16 kwietnia 2004 r./

6. Tereny, oznaczone symbolami **7.4 RM/MN, 7.5 RM/MN, 7.7 RM/MN** i **7.8 RM/MN** leżą częściowo w strefie ochrony archeologicznej. Obowiązuje uzgadnianie wszelkich prac ziemnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

7. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się teren zabudowy jednorodzinnej, oznaczony symbolami **7.1 MN, 7.2 MN** i **7.3 MN**:

1) przeznaczeniem podstawowym na terenie **MN** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) przeznaczeniem uzupełniającym jest:

a) zabudowa letniskowa i gospodarcza,

b) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,

c) usługi podstawowe o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,

d) urządzenie infrastruktury technicznej i komunikacji,

3) dopuszcza się lokalizację zabudowy o charakterze letniskowym,

4) ustala się następujące parametry projektowanych działek oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek:

a) typ zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza,

b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 2 ½ kondygnacje (11,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu),

c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i usługowych – 8,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,

d) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},

e) powierzchnia minimalna działki – 500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 350 m^2 dla bliźniaczej,

f) powierzchnia minimalna dla zabudowy letniskowej – 2000 m^2,

g) minimalna szerokość frontów działek – 18,0 m i 14,0 m (dla zabudowy bliźniaczej),

h) minimalna głębokość działki – 25,0 m,

i) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkalnej – 35%, a usługowej – 50%,

j) powierzchnie biologicznie czynne dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, dla działki z usługami – 30%,

5) na terenach zabudowy jednorodzinnej obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej wg wskaźników określonych w § 10 (Dział II),

6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej określa § 14 (Dział II),

7) obsługę komunikacyjną terenów **MN** zapewniają istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne:
7.1 MN o pow. 0,56 ha - dojazd od **7.3 KDX; 7.12 KDX**
7.2 MN o pow. 0,51 ha - dojazd od **7.12 KDX; 7.3 KDX**
7.3 MN o pow. 1,24 ha – dojazd od **7.12 KDX; 7.4 KDX**

8) teren **7.1- 7.3 MN** leży w obszarze „Systemu NATURA 2000”. Obowiązują przepisy o ochronie przyrody / USTAWA z dnia 16 kwietnia 2004 r./

§ 40

1. Ustala się strefę terenów zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 7** i **7a** do uchwały, symbolami **7.1 U , 7.2 U , 7.3 U, 7.4 U , 7.5 U , 7.6 U .**

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny usług komercyjnych na wydzielonych działkach:
   1) podstawowym przeznaczeniem terenów **U** jest zabudowa usługowa, związana z sąsiedztwem trasy Kraków – Warszawa (**7.1 KDS**),
   2) przeznaczeniem uzupełniającym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zakresie uzasadnionym obsługą funkcji podstawowej oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   3) na terenach zabudowy usług **U** ustala się jako obowiązujące następujące z2-dy 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 usług 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 z2-iązujących 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 45^{o} lub mansardowe,
      g) inny kształt dachu niż określony w lit. 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) obsługę komunikacyjną terenów usług zapewnią istniejące drogi klasy „Z” oraz drogi odbarczające w liniach rozgraniczenia drogi krajowej klasy „S”:

         7.1 U – o pow. 0,29 ha – dojazd od **7.1 KDS i 7.11.3 KDZ**
         7.2 U – o pow. 1,94 ha – dojazd od **7.1 KDS; 7.11.1 KDZ i 7.1.1 KDZ**
         7.3 U – o pow. 0,52 ha – dojazd od **7.11.1 KDZ; 7.2.1 KDZ**
         7.4 U – o pow. 0,16 ha – dojazd od **7.11.3 KDZ**
         7.5 U – o pow. 0,56 ha – dojazd od **7.1.1 KDZ**
         7.6 U – o pow .11,0 ha – dojazd od **7.1 KDD i 7.1 KDS**

      l) dojazd do stacji paliw (gaz) na terenie **7.2 U** drogą wewnętrzną dojazdową,
      m) na terenie **7.4 U** stacja gazowa do adaptacji jako stacja sprzedaży hurtowej gazu,
      n) realizacja zespołu zabudowy, wymagająca tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta,
      o) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 14 ustaleń ogólnych.

§ 41

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
   1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunkach plany symbolami **ZL**:
      7.1 ZL – o pow. 4,06 ha
      7.2 ZL – o pow. 0,43 ha
      7.3 ZL – o pow. 1,54 ha
      7.4 ZL – o pow. 5,47 ha
      7.5 ZL – o pow. 1,48 ha
      7.6 ZL – o pow. 0,18 ha
      7.7 ZL – o pow. 1,84 h
      7.8 ZL – o pow. 2,14 ha
   2) tereny upraw, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:
      7.1 R – o pow. 64,02 ha
      7.2 R – o pow. 2,73 ha
      7.3 R – o pow. 6,83 ha
      7.4 R – o pow. 8,75 ha
      7.5 R – o pow. 6,59 ha
      7.6 R – o pow. 3,04 ha
      7.7 R – o pow. 4,43 ha
   3) tereny wód powierzchniowych (rzeka Pilica), oznaczone na rysunku planu symbolami:
      7.1 WS – o pow. 28,63 ha
      7.2 WS – o pow. 16,03 ha
      7.3 WS – o pow. 2,72 ha
   4) tereny łąk, użytków zielonych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych, oznaczone symbolami **RZ** i **RZ/ZZ** (na terenach zalewowych):
      7.1 RZ – o pow. 2,88 ha
      7.2 RZ – o pow. 8,72 ha
      7.3 RZ – o pow. 12,38 ha

      7.1 RZ/ZZ – o pow. 108,41 ha
      7.2 RZ/ZZ – o pow. 81,34 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ustaleniach ogólnych dla całego obszaru stanowią podstawę do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
   1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w zgodzie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
   2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do zgodnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
   3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, zgodnie werozyjne i jako stały element krajobrazu,

4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwar tych, oznaczonych symbolem **R**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa / z wyłączeniem pasa 100 m od linii brzegów rzek jezior i innych zbiorników wodnych/lpodlegać może:
a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych/ z wyłączeniem pasa 100 m od linii brzegów rzek jezior i innych zbiorników wodnych/mogą być:
a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
6) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z z2-sami szczególnymi. Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru.
7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
8) 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.

5 .Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,

2) 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,

3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,

4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,

5) 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,

6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, 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,

c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,

7) dopuszcza się przeznaczenie terenów **RZ** na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi. Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego z2-aru

8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i stały element krajobrazu,

9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

10) dla terenów o symbolach **RZ/ZZ** obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

11) Wszelkie prace związane z rozbudową istniejącej zabudowy na terenach o których mówi pkt.10 oraz ewentualne wprowadzanie nowej zabudowy podlega Uzgodnieniu z Rejonową Dyrekcją Gospodarki Wodnej .

5. Na terenach oznaczonych symbolami :**R** i **RZ** w pasie 100 m od brzegow rzek i innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki ''obowiązują zasady zagospodarowania określone w z2-sach odrębnych iszczególnych ustanawiających w/w obszar.

§ 42

1. Ustala się strefę terenów lokalizacji urządzeń poboru wody, oznaczoną na rysunkach planu symbolami **7.1 W** o pow. 0,07 ha i proponowanej lokalizacji oczysz-

czalni ścieków, oznaczoną symbolem **7.1 K** o pow. 0,03 ha oraz teren istniejącej stacji redukcyjnej gazu,oznaczony symbolem **7.1 G** o pow. 0,06 ha .

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
   1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
   2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do strefy przyległej,
   3) wszelkie nowe działania inwestycyjne 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 **7.1 W** zapewnia ciąg pieszo-jezdny **7.11 KDX**.

§ 43

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 7** i **7a** do uchwały:
   1) droga krajowa klasy „S”, oznaczona na rysunkach planu symbolami **7.1 KDS** o pow. 28,94 ha i **7.2 KDS** o pow. 0,22 ha,
   2) droga wojewódzka klasy „Z” Falęcice – Warka, oznaczona na rysunkach planu symbolem **7.1.1 KDZ** o pow. 0,49 ha i szerokości w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
   3) drogi powiatowe klasy „Z” **Nr 34150**, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
      7.2.1 KDZ – szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m i o pow. 0,47 ha
      7.2.2 KDZ – szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m i o pow. 0,70 ha
      7.2.3 KDZ – szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m i o pow. 0,81 ha
      7.11.1 KDZ – szerokość w liniach rozgraniczenia 25,0 m i o pow. 0,42 ha
      7.11.2 KDZ – szerokość w liniach rozgraniczenia 25,0 m i o pow. 0,54 ha
      7.11.3 KDZ – szerokość w liniach rozgraniczenia 25,0 m i o pow. 5,03 ha
   4) istniejące i projektowane drogi gminne klasy „D”, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
      7.1 KDD – szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0 m i o pow. 1,37 ha
      7.2 KDD – szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0 m i o pow. 0,16 ha
      7.3 KDD – szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0 m i o pow. 0,45 ha
      7.4 KDD – szerokość w liniach rozgraniczenia 10.0 m i o pow. 0,18 ha
      7.5 KDD – szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m i o pow. 0,41 ha
      7.6 KDD – szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0 m i o pow. 0,20 ha
   5) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
      7.1 KDX – szerokość w liniach rozgraniczenia 6,0 m i o pow. 0,16 ha
      7.2 KDX – szerokość w liniach rozgraniczenia 6,0 m i o pow. 0,09 ha
      7.3 KDX – szerokość w liniach rozgraniczenia 5,0 m i o pow. 0,15 ha
      7.4 KDX – szerokość w liniach rozgraniczenia 6,0 m i o pow. 0,28 ha
      7.5 KDX – szerokość w liniach rozgraniczenia 8,0 m i o pow. 0,77 ha
      7.6 KDX – szerokość w liniach rozgraniczenia 8,0 m i o pow. 0,36 ha
      7.7 KDX – szerokość w liniach rozgraniczenia 8,0 m i o pow. 0,13 ha
      7.8 KDX – szerokość w liniach rozgraniczenia 6,0 m i o pow. 0,20 ha
      7.9 KDX – szerokość w liniach rozgraniczenia 5,0 m i o pow. 0,04 ha

7.10KDX – szerokość w liniach rozgraniczenia 6,0 m i o pow. 0,07 ha
7.11KDX – szerokość w liniach rozgraniczenia 6,0 m i o pow. 0,19 ha
7.12KDX – szerokość w liniach rozgraniczenia 6,0 m i o pow. 0,38 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się z2-ępujące parametry docelowe:
1) dla drogi wojewódzkiej Falęcice – Warka oraz dróg powiatowych klasy „Z", oznaczonych symbolem **KDZ**:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

2) dla dróg gminnych dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
- szerokość jezdni – min. 5,0 m,

3) dla ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolem **KDX**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia - min. 6,0 m,
- szerokość jezdni – min. 4,0 m,

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.
4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.
5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych:
a) dla drogi krajowej ekspresowej **KDS** – ok. 100 m od osi drogi (szczegółowo wg załącznika graficznego),
b) dla drogi wojewódzkiej i powiatowej **KDZ** – 15,0 m od linii rozgraniczenia,
c) dla dróg gminnych **KDD** – 6,0 m od linii rozgraniczenia.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
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 (np. siedliska rolnicze):
a) od drogi krajowej – 25,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
c) od drogi gminnej – 15,0 m.

7. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.
8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.
9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ VIII

FALĘCICE PARCELA

§ 44

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 8** i **8a** do uchwały symbolem **RM/MN**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej ,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
      b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,

c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie w granicy działki budynków mieszkalnych , inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży),
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,

d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20 m i 14 m,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,

12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
b) zabudowy usługowej – 30%,

13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 47 dotyczący komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki wg wskaźników programowych (§ 10, ust. 1, pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
8.1 RM/MN o pow. 6,11 ha – dojazd od **8.1 KDL**
8.2 RM/MN o pow. 6,85 ha -- dojazd od **8.1 KDL**
8.3 RM/MN o pow. 3,28 ha – dojazd od **8.2 KDL** i **8.1 KWX**
8.4 RM/MN o pow. 7,29 ha – dojazd od **8.3 KDL** i **8.4 KDL**
8.5 RM/MN o pow. 7,05 ha – dojazd od **8.3 KDL** i **8.1 KDD**
8.6 RM/MN o pow. 3,86 ha – dojazd od **8.2 KDL** i **8.1 KDD**

§ 45

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
1) tereny lasów, oznaczone na rysunkach planu symbolami **ZL**:
8.1 ZL -- o pow. – 0,93 ha
8.2 ZL -- o pow. – 0,96 ha
8.3 ZL -- o pow. – 0,46 ha
8.4 ZL -- o pow. – 0,12 ha
8.5 ZL -- o pow. – 0,18 ha
8.6 ZL -- o pow. – 0,14 ha
8.7 ZL -- o pow. – 1,11 ha

8.8 ZL -- o pow. – 0,18 ha
8.9 ZL -- o pow. – 0,44 ha

2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolami **R**:
8.1 R – o pow. –37,43 ha
8.2 R – o pow. –45,67 ha
8.3 R – o pow. –24,14 ha
8.4 R – o pow. –43,35 ha
8.5 R – o pow. –42,06 ha
8.6 R – o pow. – 4,77 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust.1 oraz ustaleniach ogólnych dla całego obszaru stanowią podstawę do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zwartych kompleksów le śnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i ele mentów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
   a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
   b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
   a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku

realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,

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

c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,

6) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z z2-sami szczególnymi.

7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,

8) 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.

§ 46

Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu, stanowiących załączniki **8** i **8a** do uchwały, symbolem **8.1 PG** o pow. 2,55 ha plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe:
   - eksploatację kruszyw naturalnych – wydobycie piasku,
2) przeznaczenie uzupełniające:
   - urządzenia komunikacji: w tym parking dla urządzeń wydobywczych i pojazdów oraz wewnętrzne drogi dojazdowe,
   - możliwość realizacji obiektów kubaturowych bezpośrednio związanych z eksploatacją,
3) obowiązek opracowania „Projektu zagospodarowania złoża”,
4) eksploatację według wymagań w zakresie ochrony środowiska i zasad BHP,
5) pas ochronny o szerokości min. 10,0 m dla terenów sąsiednich,
6) dojazd do terenu **8.1 PG** – drogą wewnętrzną od **8.6.1 KDZ**.

§ 47

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 8** i **8a** do uchwały, następująco:

1) droga powiatowa klasy **„Z” Nr 34149**, oznaczona na rysunkach planu symbolami **8.6.1 KDZ** o pow. 2,19 ha i **8.6.2 KDZ** o pow. 1,78 ha i szerokości w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,

2) istniejące i projektowane drogi gminne klasy **„L”** i **„D”**, oznaczone na rysunkach planu symbolami:

8.1 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 1,21 ha
8.2 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 1,46 ha
8.3 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,94 ha
8.4 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,53 ha

8.1 KDD – szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 1,12 ha
8.2 KDD – szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,27 ha

3) ciąg pieszo-jezdny wewnętrzny, oznaczony symbolem **8.1 KWX** o szerokości 5,0 m i pow. – 0,06 ha.

2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1ustala się z2-ępujące parametry docelowe:

1) dla drogi powiatowej Piekarty – Falęcice Wola, oznaczonej symbolem **KDZ**:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,5 m,

2) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolem **KDL** i **KDD**:
a) w terenie zabudowanym:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m

b) poza terenem zabudowy:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

3) dla ciągu pieszo-jezdnego **KWX**:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
- szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg , o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz po uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejącychi projek-towanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:

1) dla drogi powiatowej klasy „**Z''**— 15,0 m,
2) dla drogi gminnej klasy **„ L''** – 15,0 m,
3) dla drogi gminnej dojazdowej - 6,0 m

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy,o których mówi ust.5.

1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
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 (np. siedliska rolnicze)
a) od drogi krajowej – 25,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia te renu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczą cych dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ IX

FALĘCICE WOLA

§ 48

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 9, 9a** i **9b** do uchwały, symbolem **RM/MN**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka
posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej ,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
      b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,

c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max.10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie w granicy działki budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży),
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
-- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
-- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,
d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20 m i 14 m ,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,

12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
b) zabudowy usługowej – 30%,

13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 51 dotyczący komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki wg wskaźników programowych (§ 10, ust. 1, pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:

9.1 RM/MN o pow. 9,81 ha – dojazd od **9.6.1 KDZ, 9.2.1 KDZ**
9.2 RM/MN o pow. 5,64 ha – dojazd od **9.2.2 KDZ, 9.6.1 KDZ**
9.3 RM/MN o pow. 12,14 ha – dojazd od **9.6.1 KDZ**
9.4 RM/MN o pow. 7,16 ha – dojazd od **9.6.1 KDZ**

§ 49

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

1) tereny lasów, oznaczone na rysunkach planu symbolami **ZL**:
9.1 ZL – o pow. - 0,78 ha
9.2 ZL – o pow. - 1,12 ha
9.3 ZL – o pow. - 0.32 ha
9.4 ZL – o pow. - 0,37 ha
9.5 ZL – o pow. - 0,61 ha
9.6 ZL – o pow. - 3,55 ha

2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolami **R**:
9.1 R – o pow. -111,14 ha
9 2 R – o pow. - 54,43 ha
9.3 R – o pow. - 1,32 ha

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
6) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.

7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,

8) 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.

§ 50

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 9 ,9a** i **9b** do uchwały, następująco:

1) drogi powiatowe klasy „Z" (szerokość w liniach rozgraniczenia – 20,0 m):
-- droga Nr 34150, oznaczona na rysunku planu symbolem **9.2.1 KDZ** o pow . 1.03 ha i **9.2.2 KDZ** o pow. 0,54 ha
-- drogaNr 34149, oznaczona na rysunku planu symbolem **9.6.1 KDZ** o
, pow. 4,68 ha i **9.6.2 KDZ** o pow. 1,19 ha

2) droga gminna dojazdowa klasy „D", oznaczona na rysunku planu symbolem **9.1 KDD** – o szerokości w liniach rozgraniczenia - 15,0 m i pow.1,35 ha, **9.2 KDD** -- o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0 m i pow. 0,12 ha ,

3) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem **9.1 KWX** o szerokości 5,0 m i pow. 0,04 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się z2-ępujące parametry docelowe:

1) dla dróg powiatowych, oznaczonych symbolem **KDZ**:
-- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
-- szerokość jezdni 2 x 3,5 m,

2) dla drogi gminnej, oznaczonej symbolem **KDD**:
a) w terenie zabudowanym:
-- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
-- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
b) poza terenem zabudowy:
-- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
-- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

3) dla ciągu pieszo-jezdnego **KWX**:
-- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
-- szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:

1) dla drogi powiatowej klasy „Z" – 15,0 m,

2) dla drogi gminnej klasy „D” – 15,0 ,

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku, gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mówi ust. 5:
   1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
      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 (np. siedliska rolnicze):
      a) od drogi krajowej – 25,0 m,
      b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
      c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ X

GÓRY/ADAMÓW

§ 51

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 10** i **10a** do uchwały, symbolami **RM/MN** oraz tereny zabudowy letniskowej, oznaczone symbolami **ML** i **ML/ZP**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi związane z działalnością gospodarczą mieszkańców,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka
posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
      b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,

c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej :
- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,

d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,

12) powierzchnie biologicznie czynne:
a) 50% dla działki z zabudową mieszkaniową,
b) 30% dla działki z zabudową usługową,

13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 55 dotyczący terenu komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
10.1 RM/MN – o pow. 1,72 ha – dojazd od **10.2.3 KDZ; 10.3 KDD; 10.4 KDX**
10.2 RM/MN – o pow. 4,08 ha – dojazd od **10.2.2 KDZ; 10.3 KDD; 10.4 KDD; 10.8 KDD**
10.3 RM/MN – o pow. 7,16 ha – dojazd od **10.2.1 KDZ; 10.5 KDD; 10.8 KDD; 10.9.KDX; 10.1 KWX**
10.4 RM/MN – o pow. 2,96 ha – dojazd od **10.2 KDD; 10.4 KDD; 10.5 KDD; 10.7 KDD; 10.2 KWX**
10.5 RM/MN – o pow. 1,86 ha – dojazd od **10.5 KDD; 10.6 KDD; 10.5 KDX**
10.6 RM/MN – o pow. 4,83 ha – dojazd od **10.2.3 KDZ**
10.7 RM/MN – o pow. 2,40 ha – dojazd od **10.2.3 KDZ; 10.6 KWX**
10.8 RM/MN – o pow. 2,59 ha – dojazd od **10.2.2 KDZ; 10.6 KWX; 10.7 KWX**
10.9 RM/MN – o pow. 3,77 ha – dojazd od **10.2.1 KDZ; 10.7 KWX**
10.10 RM/MN – o pow. 0,71 ha – dojazd od **10.1 KDD; 10.7 KDD; 10.9 KWX**
10.11 RM/MN – o pow. 1,77 ha – dojazd od **10.7 KDD; 10.3 KDX; 10.9 KWX**
10.12 RM/MN – o pow. 1,99 ha – dojazd od **10.7 KDD; 10.3 KDX**
10.13 RM/MN – o pow. 0,48 ha – dojazd od **10.2 KDD; 10.3 KWX; 10.4 KDX**
10.14 RM/MN – o pow. 0,98 ha – dojazd od **10.9 KDX; 10.5 KWX**
10.15 RM/MN - o pow. 1,90 ha - dojazd od **10.2.3 KDZ,10.9 KWX**

16)na terenach oznaczonych symbolami **10.10 RM/MN, 10.11 RM/MN, 10.12RM/ MN** występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych, których zasięg oznaczono na rysunku planu / na podstawie „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi"/

a) przy realizacji zabudowy na terenach osuwiskowych niezbędne jest wyko - nanie badań geologiczno inżynierskich
b) zagospodarowanie terenu winno uwzględniać zabezpieczenie skarp.

6. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ML** i **ML/ZP**:

1) przeznaczeniem podstawowym na terenach **ML** jest zabudowa mieszkaniowa letniskowa, ,

2) przeznaczeniem uzupełniającym jest::
   a) zabudowa gospodarcza – do 5% powierzchni działki,
   b) garaże wolnostojące lub wbudowane,
   c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
   d) komunikacja wewnętrzna,
   e) nieuciążliwe, niezbędne usługi podstawowe,
   f) urządzenia i obiekty rekreacji,
3) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej można realizować po spełnieniu następujących warunków:
   a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
   b) nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu strefy,

4) dopuszcza się na terenach **ML** zabudowę jednorodzinną oraz letniskową w formie kompleksów wypoczynkowych ,

5) obowiązują następujące parametry i warunki zagospodarowania terenów z2-dowy letniskowej:
   a) minimalna wielkość nowowydzielonych działek dla zabudowy letniskowej – 2000 m^2,
   b) powierzchnia biologicznie czynna – 60% terenu działki,
   c) przy lokalizowaniu zabudowy jednorodzinnej w enklawach zabudowy letniskowej obowiązują ustalenia odnośnie parametrów jak w ust. 5 niniejszego paragrafu,
   d) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

6) obowiązuje maksymalna ochrona zieleni istniejącej.

7)obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ML** i **ML/ZP** zapewniają istniejące i projektowane drogi i ciągi pieszo-jezdne:

10.1 ML – o pow. 2,09 ha – dojazd od **10.4 KDX; 10.3 KWX; 10.4 KWX; 10.1 KDD**
10.2 ML – o pow. 2,68 ha – dojazd od **10.1 KDD; 10.4 KWX**
10.3 ML – o pow. 4,87 ha – dojazd od **10.6 KDD; 10.7 KDX; 10.6 KDX; 10.5 KDX; 10.9 KDX; 10.5 KWX**
10.4 ML – o pow. 0,37 ha – dojazd od **10.1 KDD**
10.5 ML – o pow. 2,97 ha – dojazd od **10.1 KDX**
10.6 ML – o pow. 5,25 ha – dojazd od **10.1 KDD; 10.1 KDX; 10.2 KDX**
10.1 ML/ZP – o pow. 3,94 ha – dojazd od **10.6 KDD; 10.8 KDX**

8) tereny **10.1 ML** i **10.2 ML** leżą na terenie strefy ochrony archeologicznej, w

związku z czym wszelkie prace ziemne należy uzgadniać z Wojewódzkim Kon serwatorem Zabytków.

9) tereny oznaczone symbolami **10.2 ML, 10.3 ML, 10.1 ML/ZP** leżą częściowo w strefie obszaru narażonego na osuwanie się mas ziemnych /zaznaczonego na rysunku planu/ .

10) Dla terenu, oznaczonego symbolem **10.1 ML/ZP**, obowiązuje maksymalna ochrona zieleni istniejącej (teren dawnego parku dworskiego).

7. Tereny położone pomiędzy południową linią rozgraniczenia drogi woj.nr 34150 /oznaczonej na rys. planu symb.**10.2.1-10.2.3 KDZ**/ a rzeką Pilicą obejmuje System"NATURA 2000". Przy inwestowaniu na w/w terenach obowiązują przepisy O ochronie przyrody /Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r.- Dz.U.z dnia 30 kwietnia 2004 r./
W pasie 100 m od brzegów rzek i innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki'' obowiązują zasady za - gospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych, ustanawiają – cych w/w obszar.

§ 52

1. Ustala się strefę terenów zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 10** i**10a** do uchwały, symbolem **10.1 U** o pow. 3,10 ha.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się teren zabudowy usług oświaty na wydzielonej działce:
   1) przeznaczeniem podstawowym terenu są usługi oświaty – teren szkoły – gimnazjum,
   2) przeznaczeniem uzupełniającym są:
      a) usługi kultury,
      b) usługi sportu,
      c) urządzenia komunikacji,
      d) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
      e) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące,
      f) zieleń urządzona,
      g) obiekty małej architektury.

3. Plan ustala następujące zasady adaptacji, modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów oraz zagospodarowania terenu:
   1) powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
   2) wysokość zabudowy gospodarczej – jedna kondygnacja,
   3) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
   4) obowiązuje maksymalna ochrona istniejącej zieleni,
   5) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na terenie działki szkoły wg wskaźników podanych w § 10 ustaleń ogólnych (Dział II),
   6) obsługę komunikacyjną terenu szkoły zapewnia droga powiatowa **10.2.3 KDZ**.

4. Teren **10.1 U** leży w Obszarze Krajobrazu Chronionego Doliny Dolnej Pilicy i

Drzewiczki oraz Systemu Natura 2000 w związku z czym podlega przepisom od – rębnym i szczególnym ,ustalającym w/w obszar,

§ 53

1. Ustala się strefę terenów lokalizacji urządzeń poboru wody, oznaczoną na rysunkach planu symbolami **10.1 W** o pow. 0,06 ha i **10.2 W** o pow. 0,06 ha.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
   1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
   2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do strefy przyległej,
   3) wszelkie nowe działania inwestycyjne mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
   4) obsługę komunikacyjną terenów **W** zapewnia droga powiatowa **10.2.3 KDZ**.

§ 54

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
   1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**:
   10.1 ZL – o pow. 8,20 ha
   10.2 ZL – o pow. 0,98 ha
   10.3 ZL – o pow. 0,25 ha
   10.4 ZL – o pow. 0,11 ha
   10.5 ZL – o pow. 0,04 ha
   10.6 ZL – o pow. 7,50 ha
   10.7 ZL – o pow. 0,75 ha
   10.8 ZL – o pow. 0,09 ha
   10.9 ZL – o pow. 0,77 ha
   10.10 ZL – o pow. 0,10 ha
   10.11 ZL – o pow. 0,05 ha
   10.12 ZL – o pow. 0,22 ha
   10.13 ZL – o pow. 0,19 ha
   10.14 ZL – o pow. 0,19 ha
   10.15 ZL – o pow. 0,12 ha
   10.16 ZL – o pow. 0,24 ha
   10.17 ZL – o pow. 0,27 ha
   10.18 ZL – o pow. 0,14 ha
   10.19 ZL – o pow. 0,12 ha
   10.20 ZL – o pow. 0,05 ha
   10.21 ZL – o pow. 0,14 ha
   10.22 ZL – o pow. 0,15 ha

10.23 ZL – o pow. 0,05 ha
10.24 ZL – o pow. 0,04 ha
10.25 ZL – o pow. 0,17 ha
10.26 ZL – o pow. 0,09 ha
10.27 ZL – o pow. 0,18 ha

2) tereny upraw, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:
10.1 R – o pow. 249,00 ha
10.2 R – o pow. 11,36 ha
10.3 R – o pow. 1,81 ha
10.4 R – o pow. 4,00 ha
10.5 R – o pow. 0,65 ha
10.6 R – o pow. 1,24 ha
10.7 R – o pow. 0,50 ha **10.8 R** – o pow. 0,37 ha

3) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem:
10.1 WS – o pow. 20,25 ha
10.2 WS – o pow. 21,66 ha
10.3 WS – o pow. 0,64 ha

4) tereny łąk, użytków zielonych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych, a także torfowisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ** oraz **RZ/ZZ** (na terenach zielonych):
10.1 RZ – o pow. 1,59 ha
10.2 RZ – o pow. 1,19 ha
10.3 RZ – o pow. 0,67 ha
10.4 RZ – o pow. 1,03 ha
10.5 RZ – o pow. 1,01 ha
10.1 RZ/ZZ – o pow. 23,11 ha
10.2 RZ/ZZ – o pow. 207,49 ha.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ustaleniach ogólnych dla całego obszaru stanowią podstawę do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
   1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów ZL jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
   2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
   3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
   4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
   6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa / z wyłączeniem pasa 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych / podlegać może:
   a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
   b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych /z wyłączeniem pasa 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych / mogą być:
   a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
   c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
6) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepi sami szczególnymi. Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru.
7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
8) 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.

5. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,
2) 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,

3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,

4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,

5) 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,

6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, 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,

c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,

7) dopuszcza się przeznaczenie terenów **RZ** na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi. Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego z2-aru.

8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i stały element krajobrazu,

9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

10) dla terenów o symbolu **RZ/ZZ** obowiązują ustalenia ogólne § 7 dotyczące terenów zalewowych,

11) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie,

12) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,

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 o 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.

6. Na terenach oznaczonych symbolami : **R** i **RZ** w pasie 100 m od brzegów rzek i

innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „ Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki” obowiązują zasady zagospodarowania określone w z2-sach odrębnych i szczególnych ,ustanawiających w/w obszar.

§ 55

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach plan, stanowiących załączniki **Nr 10 i 10a** do uchwały, symbolami:
1) droga powiatowa klasy „Z” – Falęcice – Warka, oznaczona na rysunkach planu symbolami:
10.2.1 KDZ – o pow. 0,59 ha
10.2.2 KDZ – o pow. 0,33 ha
10.2.3 KDZ – o pow. 1,43 ha
i szerokości w projektowanych liniach rozgraniczenia 15,0 m,
2) istniejące i projektowane drogi dojazdowe klasy „D”:
10.1 KDD - szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0 m - o pow. 1,17 ha
10.2 KDD - szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0 m - o pow. 0,10 ha
10.3 KDD – szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0 m – o pow. 0,15 ha
10.4 KDD – szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0 m – o pow. 0,27 ha
10.5 KDD – szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0 - 12,0 m – o pow. 0,16 ha
10.6 KDD – szerokość w liniach rozgraniczenia 12,0–15,0 m – o pow. 0,46 ha
10.7 KDD – szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0–15,0 m – o pow. 0,52 ha
10.8 KDD – szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0–12,0 m – o pow. 0,24 ha
3) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne (w tym drogi wewnętrzne), oznaczone na rysunkach planu symbolami:
10.1 KDX – o szerokości 6,0 m i pow. 0,25 ha
10.2 KDX – o szerokości 6,0 m i pow. 0,22 ha
10.3 KDX – o szerokości 10.0 – 12,0 m i pow. 0,53 ha
10.4 KDX – o szerokości 6,0 m i pow. 0,17 ha
10.5 KDX – o szerokości 6,0 m i pow. 0,27 ha
10.6 KDX – o szerokości 6,0 m i pow. 0,16 ha
10.7 KDX – o szerokości 6,0 m i pow. 0,29 ha
10.8 KDX – o szerokości 6,0 m i pow. 0,13 ha
10.9 KDX – o szerokości 6,0 m i pow. 0,20 ha
10.1 KWX – o pow. 0,08 ha i szerokości min. 5,0 m
10.2 KWX – o pow. 0,03 ha i szerokości min. 5,0 m
10.3 KWX – o pow. 0.09 ha i szerokości min. 5,0 m
10.4 KWX – o pow. 0,08 ha i szerokości min. 5,0 m
10.5 KWX – o pow. 0,10 ha i szerokości min. 5,0 m
10.6 KWX – o pow. 0,05 ha i szerokości min. 5,0 m
10.7 KWX – o pow. 0,06 ha i szerokości min. 5,0 m
10.8 KWX – o pow. 0,13 ha i szerokości min. 5,0 m
10.9 KWX - o pow. 0,10 ha i szerokości min. 5,0 m

2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące docelowe parametry:
1) dla drogi powiatowej Nr 34150, oznaczonej symbolem **KDZ**:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

2)dla dróg dojazdowych oznaczonych symbolem **KDD**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
- szerokość jezdni – min. 5,0 m,

3)dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolami **KDX** i **KWX**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
- szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
a) dla drogi wojewódzkiej **KDZ** – 15,0 m,
b) dla dróg dojazdowych **KDD** – 6,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
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 (np. siedliska rolnicze):
a) od drogi krajowej – 25,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ XI

KAROLIN

§ 56

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 11 i 11a** do uchwały, symbolami **RM/MN**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka
posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunika - cyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
      b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
      c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,

d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej :
- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,

d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,

12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
b) zabudowy usługowej – 30%,

13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 61 dotyczący komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki wg wskaźników programowych (§ 10, ust. 1, pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze i lokalne oraz ciągi pieszo-jezdne:
11.1 RM/MN o pow. 9,75 ha - dojazd od **11.4.1 KDZ**
11.2 RM/MN o pow. 7,95 ha - dojazd od **11.4.1 KDZ**
11.3 RM/MN o pow. 5,97 ha - dojazd od **11.1 KDL**

§ 57

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
1) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone symbolem:
11.1 R – o pow. 55,43 ha
11.2 R - o pow. 63,18 ha
2) teren lasu, oznaczony symbolem **11.1 ZL** o pow. 0,29 ha.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,

3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
   a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
   b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
   a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
   c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
6) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne. Należy uregulować granice rolno-leśne poprzez wskazanie terenów do zalesień nieprzydatnych dla gospodarki rolnej,
7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
8) 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.

§ 58

1. Ustala się strefę terenu lokalizacji urządzeń poboru wody, oznaczoną na rysunkach planu symbolem **11.1 W** o pow. 0,02 ha.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
   1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
   2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do strefy przyległej,
   3) wszelkie nowe działania inwestycyjne mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
   4) obsługa komunikacyjna terenu **11.1 W** od ciągu pieszo-jezdnego wewnętrznego **11.1 KWX**.

§ 59

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 11 i 11a** do uchwały:
   1) droga powiatowa **Nr 34116** klasy **„Z”** oznaczona symbolem **11.4.1 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0 - 15,0 m i pow. 1,44 ha,
   2) droga gminna klasy **„L”** oznaczona na rysunku planu symbolem **11.1 KDL** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0 m i pow. 0,76 ha,
   3) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **11.1 KDD** – o szerokości 12,0 m i pow. 0,47 ha,
   4) ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunkach planu symbolem **11.1 KWX** o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,01 ha.

2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące parametry docelowe:
   1) dla drogi powiatowej, oznaczonej symbolem **11.4.1 KDZ:**
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
      - szerokość jezdni 2 x 3,5 m,
   2) dla drogi gminnej, oznaczonej symbolem **11.1 KDL:**
      a) w terenie zabudowanym:
         - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
         - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
      b) w terenie niezabudowanym:
         - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
         - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
   3) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **11.1 KDD**:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
      - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
   4) dla ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolem **11.1 KWX**:
      - szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
      - szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
   1) dla drogi powiatowej klasy „Z” – 15,0 m,
   2) dla drogi gminnej klasy „L” – 15,0 m,
   3) dla drogi gminnej dojazdowej – 6,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
   1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:

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 (np. siedliska rolnicze):
a) od drogi krajowej – 25,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ XII

LEKARCICE

§ 60

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 12** i **12a** do uchwały, symbolem **RM/MN**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
      b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
      c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
      d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
      e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,

d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
b) zabudowy usługowej – 30%,
13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 62 dotyczący komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki wg wskaźników programowych (§ 10, ust. 1, pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewnia istniejąca droga gminna **12.2 KDL**:
12.1 RM/MN o pow. 7,83 ha – dojazd od **12.2 KDL**
12.2 RM/MN o pow. 3,86 ha – dojazd od **12.2 KDL**
12.3 RM/MN o pow. 4,63 ha – dojazd od **12.2 KDL**

§ 61

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
1) tereny lasów, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 12** i **12a** do uchwały symbolami:
12.1 ZL – o pow. 5,84 ha
12.2 ZL – o pow. 0,49 ha
12.3 ZL – o pow. 0,19 ha
2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone symbolami **R**:
12.1 R – o pow. 71,46 ha
12.2 R – o pow. 45,25 ha

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
   a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
   b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
   a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
   c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
6) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne. Należy uregulować granice rolno-leśne poprzez wskazanie terenów do zalesień nieprzydatnych dla gospodarki rolnej,
7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
8) 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.

§ 62

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 12** i **12a** do uchwały, symbolami:
1) istniejące i projektowane gminne drogi lokalne:
12.1 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0 m i pow. 1,43 ha
12.2 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 – 15,0 m i pow. 3,24 ha
2) projektowane ciągi pieszo-jezdne:
12.1 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia - 5,0 m i pow. 0,05 ha
12.2 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia – 5,0 m i pow. 0,07 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące parametry docelowe:
1) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolem **KDL**:
a) w terenie zabudowanym:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

b) w terenie niezabudowanym:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

2) dla ciągów pieszo-jezdnych:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
- szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg powiatowych klasy „L", które wynoszą 15,0 m od linii rozgraniczenia.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
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 (np. siedliska rolnicze):
a) od drogi krajowej – 25,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ XIII

LEKARCICE NOWE

§ 63

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 13** i **13a** do uchwały, symbolem **RM/MN**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
      b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
      c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,

d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,

d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,

12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
b) zabudowy usługowej – 30%,

13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 66 dotyczący komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki wg wskaźników programowych (§ 10, ust. 1, pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące drogi powiatowe klasy „Z” oraz ciąg pieszo-jezdny.
13.1 RM/MN o pow. 3,17 ha - dojazd od **13.7.1 KDZ**
13.2 RM/MN o pow. 1,50 ha - dojazd od **13.7.1 KDZ**
13.3 RM/MN o pow. 2,98 ha - dojazd od **13.7.1 KDZ**
13.4 RM/MN o pow. 1,88 ha – dojazd od **13.7.1 KDZ**
13.5 RM/MN o pow. 0,78 ha – dojazd od **13.7.1 KDZ** i **13.3 KWX**

§ 64

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
1) tereny lasów, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 13** i **13a** do uchwały, symbolami:
13.1 ZL o pow. 0,81 ha
13.2 ZL o pow. 0,31 ha
13.3 ZL o pow. 0,19 ha
13.4 ZL o pow. 0,13 ha
13.5 ZL o pow. 0,44 ha
2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone symbolami:
13.1 R o pow. 82,05 ha
13.2 R o pow. 18,50 ha
13.3 R o pow. 24,53 ha

3) tereny łąk, użytków zielonych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**:
13.1 RZ o pow. 7,82 ha
13.2 RZ o pow. 2,43 ha

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
6) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne. Należy uregulować granice rolno-leśne poprzez wskazanie terenów do zalesień nieprzydatnych dla gospodarki rolnej,

7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,

8) 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.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,

2) 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,

3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,

4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,

5) 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,

6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, 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,

c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,

7) należy uregulować granice rolno-leśne poprzez wskazanie terenów do z2-sień nieprzydatnych dla gospodarki rolnej. Należy zalesiać, zadrzewiać i z2-zewiać zwłaszcza strome stoki dolin, tereny zagrożone osuwiskami lub erozją, tereny źródliskowe oraz tereny otoczenia rzek i cieków,

8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i stały element krajobrazu,

9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

10) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie,

11) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,

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 o 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,

§ 65

Dla terenu grodziska, oznaczonego na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 13** i **13a** do uchwały, symbolem **13.1 ZP** o pow. 0,37 ha obowiązują ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego zawarte w § 8 (Dział II)

§ 66

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 13** i **13a** do uchwały, symbolami:
   1) droga powiatowa Nr 34148 Piekarty – Lekarcice Stare, oznaczona symbolem **13.7.1 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 – 20,0 m i pow. 2,21 ha,
   2) droga gminna klasy „L”, oznaczona symbolem **13.1 KDL** o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 1,18 ha,
   3) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne (wewnętrzne), oznaczone symbolami **13.1 KWX** o pow. 0,04 ha, **13.2 KWX** o pow. 0,07 ha, **13,3 KWX** o pow. 0,06 ha, **13.4 KWX** o pow. 0,05 ha i szerokości minimalnej 5,0 m.

2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące parametry docelowe:
   1) dla drogi powiatowej, oznaczonej symbolem **13.7.1 KDZ**:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
      - szerokość jezdni 2 x 3,5 m,
   2) dla drogi gminnej, oznaczonej symbolem **13.1 KDL**:
      a) w terenie zabudowanym:
         - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
         - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
      b) w terenie niezabudowanym:
         - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
         - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
   3) dla ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolem **13,1 KWX; 13.2 KWX; 13.3 KWX** i **13.4 KWX**:
      - szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
      - szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
1) dla drogi powiatowej klasy „Z" – 15,0 m,
2) dla drogi gminnej klasy „L" – 15,0 m,
3) dla drogi gminnej dojazdowej – 6,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
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 (np. siedliska rolnicze):
a) od drogi krajowej – 25,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ XIV

LEKARCICE STARE

§ 67

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 14** i **14a** do uchwały, symbolami **RM/MN** i **MN**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka
posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,

b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,

d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%

12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
b) zabudowy usługowej – 30%,

13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 70 dotyczący terenu komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i ciągi pieszo-jezdne:
14.1 RM/MN o pow. 9,94 ha - dojazd od **14.7.1 KDZ; 14.2 KDL i 14.2 KDX**
14.2 RM/MN o pow. 1,36 ha – dojazd od **14.7.1 KDZ; 14.2 KDL i 14.2. KDX**
14.3 RM/MN o pow. 7,63 ha – dojazd od **14.7 KDZ i 14.3 KDX**

6. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **14.1 MN** o pow. 1,95 ha:
1) przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **14.1 MN** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) przeznaczeniem uzupełniającym jest:
a) zabudowa gospodarcza,
b) garaże wbudowane lub wolnostojące,
c) komunikacja lokalna i parkingi,
d) zieleń towarzysząca,
3) dopuszczalnym przeznaczeniem jest lokalizacja obiektów usługowych i usługowo-produkcyjnych nie kolidujących z funkcją mieszkaniową,
4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej mogą być realizowane jeżeli:

a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
b) nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu **MN**,

5) wymiana, rozbudowa i modernizacja istniejącej zabudowy oraz zmiana użytkowania uwarunkowana jest utrzymaniem przeznaczenia terenu określonego w pkt. 1), 2), 3),

6) ustala się następujące parametry projektowanych działek oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek:
a) typ zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza,
b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 2 ½ kondygnacje (11,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu),
c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i usługowych – 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
d) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},
e) powierzchnia minimalna działki – 500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 350 m^2 dla bliźniaczej,
f) powierzchnia minimalna dla zabudowy letniskowej – 2000 m^2,
g) minimalna szerokość frontów działek – 18,0 m i 14,0 m (dla zabudowy bliźniaczej),
h) minimalna głębokość działki – 25,0 m,
i) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkalnej – 35%, a usługowej – 50%,
j) powierzchnie biologicznie czynne dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, dla działki z usługami – 30%,

7) obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie działki zabudowy mieszkaniowej i usługowej wg odpowiednich wskaźników, podanych w § 10,

8) obsługę komunikacyjną terenu **14.1 MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi – **14.4 KDX**,

9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej określa § 14 ustaleń ogólnych.

7. Tereny oznaczone symbolami **14.3 RM/MN** i **14.1 MN** leżą w strefie ochrony archeologicznej, w związku z czym wymagają jest uzgadnianie wszelkich prac ziemnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 68

1. Ustala się strefę terenów zabudowy usługowej oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **14 i 14a** do uchwały, symbolem **14.1 U/MN** o pow. 0,61 ha oraz **14.1 U** o pow. 3,38 ha i **14.2 U** o pow. 1,76 ha.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny usług komercyjnych na wydzielonych działkach:
1) podstawowym przeznaczeniem terenu **U** i **U/MN** jest zabudowa usługowa, związana z sąsiedztwem trasy Kraków – Warszawa (**14.1 KDS**),
2) przeznaczeniem uzupełniającym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zakresie uzasadnionym obsługą funkcji podstawowej,
3) na terenach zabudowy usług **U** ustala się jako obowiązujące następujące z2-dy 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 usług 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 z2-iązujących 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 45^{o} lub mansardowe,
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) dla zabudowy jednorodzinnej na terenie **14.1 U/MN** obowiązują ustalenia § 69 pkt 6,
l) obsługę komunikacyjną terenów usług zapewnią istniejące odbarczające drogi dojazdowe w liniach rozgraniczających drogi krajowej **14.1 KDS**,
m) realizacja zespołu zabudowy, wymagająca tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta,
n) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 14.

§ 69

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
   1) tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **14 i 14a** do uchwały, symbolami **ZL:**
   14.1 ZL - o pow. 0,76 ha
   14.2 ZL – o pow. 1,10 ha
   14.3 ZL – o pow. 0,76 ha
   14.4 ZL – o pow. 0,12 ha
   14.5 ZL – o pow. 0,73 ha
   14.6 ZL – o pow. 0,33 ha
   14.7 ZL – o pow. 0,18 ha
   2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych oznaczone na rysunkach planu symbolem **R:**
   14.1 R – o pow. 6,52 ha
   14.2 R – o pow. 7,53 ha

14.3 R – o pow. 27,28 ha
14.4 R – o pow. 3,62 ha
14.5 R – o pow. 25,69 ha
14.6 R – o pow. 91,85 ha

3) tereny łąk, użytków zielonych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **RZ**:
14.1 RZ – o pow. 3,11 ha
14.2 RZ – o pow. 3,87 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ustaleniach ogólnych dla całego obszaru, stanowią podstawę do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
   1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
   2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
   3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
   4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
   6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
   1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
   2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
   3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
      a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
      b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
   5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
      a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,

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

c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,

6) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne. Należy uregulować granice rolno-leśne poprzez wskazanie terenów do zalesień nieprzydatnych dla gospodarki rolnej,

7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,

8) 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.

5. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,

2) 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,

3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,

4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,

5) 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,

6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, 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,

c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,

7) należy uregulować granice rolno-leśne poprzez wskazanie terenów do z2-sień nieprzydatnych dla gospodarki rolnej. Należy zalesiać, zadrzewiać i z2-zewiać zwłaszcza strome stoki dolin, tereny zagrożone osuwiskami lub erozją, tereny źródliskowe oraz tereny otoczenia rzek i cieków,

8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i stały element krajobrazu,

9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

10) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie,

11) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,

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 o 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.

§ 70

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiących załącznik **Nr 14 i 14a** do uchwały, symbolami:

1) droga krajowa ekspresowa klasy „S”, oznaczona na rysunkach planu symbolem **14.1 KDS** (o szerokości w liniach rozgraniczenia ~ 100 m i pow. 18,63 ha),

2) droga powiatowa klasy „Z” o nr 34148, oznaczona na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 14 i 14a do uchwały, symbolem **14.7.1 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,83 ha,

3) istniejące i projektowane drogi gminne lokalne klasy „L” i ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 14 i 14a do uchwały, symbolami:
   14.1 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,38 ha
   14.2 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0 m i pow. 0,70 ha
   14.3 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,18 ha

4) projektowane ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki 14 i 14a do uchwały, symbolami:
   14.1 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m – o pow. 0,12 ha
   14.2 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 5,0 m – o pow. 0,17 ha
   14.3 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m – o pow. 0,44 ha
   14.4 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 8,0 m – o pow. 0,14 ha
   14.1 KWX – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 5,0 m – pow. 0,03 ha
   14.2 KWX – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 5,0 m – pow. 0,09 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące parametry docelowe:

1) dla drogi powiatowej, oznaczonej symbolem **14.7.1 KDZ**:
   - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
   - szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

2) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolem **KDL**:

a) na terenie zabudowanym:
   - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
   - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

3) dla ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolem **KDX**:
   - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – minimum 5,0 m,
   - szerokość jezdni – minimum 3,0 m,

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych:
1) dla drogi krajowej KDS ~ 100,0 m od osi drogi (szczegółowo wg załącznika graficznego),
2) dla drogi powiatowej klasy „Z" – 15,0 m od linii rozgraniczenia,
3) dla dróg gminnych klasy „L" – 15,0 m od linii rozgraniczenia

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
   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 (np. siedliska rolnicze):
   a) od drogi krajowej – 25,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
   c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ XV

LISÓW

§ 71

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 15, 15a** i **15b** do uchwały, symbolem **RM/MN**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka
posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunika cyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,

7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
   b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
   c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},
8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
   a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
   b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
   c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej :
      -- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
      -- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,
   d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
   e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
   a) działki mieszkaniowej – 35%,
   b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
   a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
   b) zabudowy usługowej – 30%,
13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 74 dotyczący komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki wg wskaźników programowych (§ 10, ust. 1, pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
   15.1 RM/MN o pow. 4,28 ha – dojazd od **15.1 KDX; 15.2 KDX**
   15.2 RM/MN o pow. 7.78 ha – dojazd od **15.1 KDX**
   15.3 RM/MN o pow. 1,36 ha – dojazd od **15.9.1 KDZ**
   15.4 RM/MN o pow. 1,32 ha – dojazd od **15.9.1 KDZ**
   15.5 RM/MN o pow. 9,26 ha – dojazd od **15.9.1 KDZ** i **15.1 KDX**
   15.6 RM/MN o pow. 5,14 ha – dojazd od **15.9.1 KDZ**
   15.7 RM/MN o pow. 5,16 ha – dojazd od **15.9.1 KDZ; 15.4 KDX; 15.1 KDL**
   15.8 RM/MN o pow. 1,14 ha – dojazd od **15.4 KDX**
   15.9 RM/MN o pow. 5,62 ha – dojazd od **15.3 KDX**
   15.10 RM/MN o pow. 4,95 ha – dojazd od **15.3 KDX**
   15.11 RM/MN o pow. 1,84 ha – dojazd od **15.1 KDL**

6. Tereny, oznaczone symbolami **15.6 RM/MN, 15.9 RM/MN** i **15.10 RM/MN,** leżą częściowo w strefie ochrony archeologicznej. Obowiązuje uzgadnianie wszelkich prac ziemnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 72

1. Ustala się strefę terenów zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 15, 15a** i **15b** do uchwały, symbolami **U.**

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zainwestowania usługowego na wydzielonych działkach, oznaczonych na rysunku planu **15.1 U, 15.2 U** i **15.3 U** .

3. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny usługowe na obszarze o pow. 1,32 ha:
   1) przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa usługowa i magazynowa związana z obsługą rolnictwa,
   2) przeznaczeniem uzupełniającym są:
      a) obiekty usługowe o innej funkcji niż określone w pkt. 1,
      b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
      c) zieleń urządzona,
      d) obiekty małej architektury,
   3) na terenach zabudowy usług **U** ustala się jako obowiązujące następujące z2-dy 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 wielkości działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz z2-iązujących normatywów projektowania,
      d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
      e) wysokość budynków gospodarczych – do 8,0 m, a usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje,
      f) dachy wielospadowe o nachyleniu maksimum do 45^{o} lub mansardowe,
      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) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od frontu działki,

l) obowiązuje maksymalna ochrona zieleni istniejącej,

4) obsługę komunikacyjną terenów usługowych zapewniają istniejące drogi i ciągi pieszo-jezdne:

15.1 U o pow. 0,99 ha – dojazd od **15.9.1 KDZ i 15.2 KWX**
15.2 U o pow. 0,06 ha – dojazd od **15.1 KDX i 15.9.2 KDZ**
15.3 U o pow. 0,27 ha– dojazd od **15.9.2 KDZ i 15.1 KWX**

§ 73

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
   1) tereny lasów, oznaczona na rysunkach planu, symbolami **ZL**:
   15.1 ZL o pow. 0,15 ha
   15.2 ZL o pow. 0,13 ha
   15.3 ZL o pow. 0,31 ha
   15.4 ZL o pow. 0,15 ha
   15.5 ZL o pow. 0,25 ha
   15.6 ZL o pow. 0,32 ha
   15.7 ZL o pow. 0,05 ha
   15.8 ZL o pow. 1,86 ha
   15.9 ZL o pow. 0,09 ha
   2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **R**:
   15.1 R o pow. 21,44 ha
   15.2 R o pow. 191,65 ha
   15.3 R o pow. 29,60 ha
   15.4 R o pow. 33,98 ha
   15.5 R o pow. 8,49 ha
   15.6 R o pow. 48,61 ha
   15.7 R o pow. 2,59 ha
   3) tereny łąk, użytków zielonych, zadrzewień śródpolnych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż rzek i cieków wodnych, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
   15.1 RZ o pow. 12,89 ha
   15.2 RZ o pow. 2,89 ha
   15.3 RZ o pow. 3,92 ha
   15.4 RZ o pow. 8,32 ha

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
   1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
   2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
   3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
   4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
   a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
   b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
   a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
   c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
6) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne. Należy uregulować granice rolno-leśne poprzez wskazanie terenów do zalesień nieprzydatnych dla gospodarki rolnej,
7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
8) 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.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,
2) 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,

3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,

4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,

5) 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,

6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, 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,
- **c)** dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,

7) należy uregulować granice rolno-leśne poprzez wskazanie terenów do z2-sień nieprzydatnych dla gospodarki rolnej. Należy zalesiać, zadrzewiać i z2-zewiać zwłaszcza strome stoki dolin, tereny zagrożone osuwiskami lub erozją, tereny źródliskowe oraz tereny otoczenia rzek i cieków,

8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i stały element krajobrazu,

9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

10) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie,

11) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,

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 o 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.

§ 74

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 15, 15a** i **15b** do uchwały:

1) drogi powiatowe:
   - Nr 34138, oznaczona na rysunku planu symbolem **15.8.1 KDZ** o pow. 0,55 ha i **15.8.2 KDZ** o pow. 1,04 ha,
   - Nr 34139, oznaczona symbolem **15.9.1 KDZ –** o pow. 2,45 ha, **15.9.2 KDZ** – o pow. 1,02 ha

   i szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m,
2) drogi gminne klasy „L", oznaczone na rysunkach planu symbolami:
   15.1 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia 12,0-15,0 m – o pow. 1,65 ha
   15.2 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m – o pow. 2,34 ha
3) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne:
   15.1 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 8,0 m i pow. 0,82 ha
   15.2 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,41 ha
   15.3 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 8,0 m i pow. 0,54 ha
   15.4 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0-10,0 m i pow. 0,41 ha

   15.1 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 5,0 m i pow. 0,04 ha
   15.2 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,09 ha
   15.3 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,05 ha
   15.4 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 5,0 m i pow. 0,05 ha
   15.5 KWX -- o szerokości w liniach rozgraniczenia 5,0 m i pow. 0,05 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się z2-ępujące parametry docelowe:
1) dla dróg powiatowych, oznaczonych symbolami **KDZ**:
   - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
   - • szerokość jezdni 2 x 3,5 m,

2) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolami **KDL**:
   a) w terenie zabudowanym:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
      - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
   b) w terenie niezabudowanym:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
      - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

3) dla ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolami **KWX** i **KDX**:
   - szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
   - szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
1) dla drogi powiatowej klasy „Z" – 15,0 m,
2) dla drogi gminnej klasy „L" – 15,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy

niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:

1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
   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 (np. siedliska rolnicze):
   a) od drogi krajowej – 25,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
   c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ XVI

OLKOWICE

§ 75

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 16** i **16a** do uchwały symbolem **RM/MN**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4, Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/do którego jednostka posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia zasadowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,

6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
   b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
   c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,
8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie w granicy działki budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży),
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
   a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
   b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
   c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy **MN**:
      - dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
      - dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,
   d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
   e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
   a) działki mieszkaniowej – 35%,
   b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
12) powierzchnia biologicznie czynna dla działki:
   a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
   b) zabudowy usługowej – 30%,
13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 79 dotyczący komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki wg wskaźników programowych (§ 10, ust. 1, pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
   16.1 RM/MN o pow. 6,17 ha – dojazd od **16.2 KDL; 16.4 KWX**
   16.2 RM/MN o pow. 6,35 ha – dojazd od **16.2 KDL; 16.3.2 KDZ**
   16.3 RM/MN o pow. 7.12 ha – dojazd od **16.2 KDL; 16.3.3 KDZ; 16.4 KWX**
   16.4 RM/MN o pow. 5,47 ha – dojazd od **16.1 KDL; 16.3.1 KDZ**
   16.5 RM/MN o pow. 6.07 ha – dojazd od **16.1 KDL; 16.3.3 KDZ**
   16.6 RM/MN o pow. 4.86 ha – dojazd od **16.1 KDX; 16.3 KDX**

§ 76

1. Ustala się strefę terenów zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 16** i **16a** do uchwały, symbolem **16.1 U** i **16.2 U**.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny usług oświaty, oznaczone symbolem **16.1 U** o pow. 0,51 ha:
1) podstawowym przeznaczeniem terenu **16.1 U** są usługi oświaty – teren szkoły podstawowej,
2) przeznaczeniem uzupełniającym terenu są:
a) usługi sportu,
b) zabudowa gospodarcza – pomieszczenia wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej,
d) zieleń urządzona,
e) obiekty małej architektury,
3) obowiązuje zakaz wtórnych podziałów terenu,
4) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej – jedna kondygnacja,
5) powierzchnia biologicznie czynna – 50% terenu działki,
6) obsługa komunikacyjna od drogi **16.3.2 KDZ** lub **16.1 KDL.**

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16.2 U** o pow. 0,11 ha:
1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi handlu,
2) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
a) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące,
b) zieleń urządzoną,
c) urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej,
3) adaptacja, modernizacja, rozbudowa istniejących obiektów jest możliwa z z2-owaniem następujących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej – jedna kondygnacja,
b) powierzchnia biologicznie czynna terenu – 30%,
c) obowiązuje maksymalna ochrona zieleni,
d) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
e) obsługa komunikacyjna terenu od drogi **16.3.2 KDZ**.

§ 77

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
1) tereny lasów, oznaczone na rysunkach planu symbolami **ZL**:
16.1 ZL o pow. 0,34 ha
16.2 ZL o pow. 0,23 ha
2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolami **R**:
16.1 R – o pow. 76,36 ha
16.2 R – o pow. 30,31 ha
16.3 R – o pow. 23,51 ha
16.4 R – o pow. 37,62 ha

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
6) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne. Należy uregulować granice rolno-leśne poprzez wskazanie terenów do zalesień nieprzydatnych dla gospodarki rolnej,
7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
8) 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.

§ 78

1. Ustala się strefę terenów lokalizacji urządzeń poboru wody, oznaczoną na rysunkach planu symbolem **16.1 W** o pow. 0,02 ha.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
   1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
   2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do strefy przyległej,
   3) wszelkie nowe działania inwestycyjne mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
   4) obsługa komunikacyjna od drogi **16.2 KDL**.

§ 79

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki **16** i **16a** do uchwały:
   1) drogi powiatowe:
      Nr 34174, oznaczona na rysunku planu symbolem:
      16.3.1 KDZ o pow. 0,64 ha
      16.3.2 KDZ o pow. 0,23 ha
      16.3.3 KDZ o pow. 1,40 ha
      i szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m,
   2) drogi gminne klasy „L”, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
      16.1 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia 12,0-15,0 m – o pow. 0,72 ha
      16.2 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia 12,0-15,0 m – o pow. 1,69 ha
      16.3 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m – o pow. 0,93 ha
   3) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne:
      16.1 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 8,0 m i pow. 0,63 ha
      16.2 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,17 ha
      16.1 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,07 ha
      16.2 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,05 ha
      16.3 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,06 ha
      16.4 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 5,0 m i pow. 0,06 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się z2-ępujące parametry docelowe:
   1) dla dróg powiatowych, oznaczonych symbolami **KDZ**:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m
      - szerokość jezdni 2 x 3,5 m,
   2) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolami **KDL**:
      a) w terenie zabudowanym:
         - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
         - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
      b) w terenie niezabudowanym:
         - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
         - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
   3) dla ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolami **KWX** i **KDX**:
      - szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
      - szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
   1) dla drogi powiatowej klasy „Z" – 15,0 m,
   2) dla drogi gminnej klasy „L" – 15,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mowa w ust. 5:
   1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
      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 (np. siedliska rolnicze):
      a) od drogi krajowej – 25,0 m,
      b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
      c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ XVII

OSUCHÓW

§ 80

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 17** i **17a** do uchwały, symbolem **RM/MN** oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,oznaczone symbolem **MN**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka
posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej ,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez

uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,

6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
   b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
   c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,
8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie w granicy działki budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży),
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
   a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
   b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
   c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
      -- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
      -- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,
   d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20 m i 14 m,
   e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
   a) działki mieszkaniowej – 35%,
   b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
   a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
   b) zabudowy usługowej – 30%,
13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 83 dotyczący komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki wg wskaźników programowych (§ 10, ust. 1, pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
   17.1 RM/MN – o pow. 1,71 – dojazd od **17.2.1 KDZ**
   17.2 RM/MN – o pow. 1,70 – dojazd od **17.2.1 KDZ** i **17.1 KWX**
   17.3 RM/MN - o pow. 2,77 – dojazd od **17.2.1 KDZ; 17.2.2 KDZ**
   17.4 RM/MN – o pow. 5,92 – dojazd od **17.1 KDD; 17.2.2 KDZ; 17.2.3 KDZ**
   17.5 RM/MN – o pow. 0,72 – dojazd od **17.1 KDD**
   17.6 RM/MN – o pow. 1,00 – dojazd od **17.2 KDL** i **17.2.3 KDZ**

6 . W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **17.1 MN; 17.2 MN** i **17.3 MN**:

1) przeznaczeniem podstawowym na terenach, o których mowa w pkt. 6, jest z2-dowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) przeznaczeniem uzupełniającym jest:
   a) zabudowa gospodarcza,
   b) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
   c) usługi podstawowe o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
3) dopuszcza się lokalizację zabudowy o charakterze letniskowym,
4) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych gospodarczych, inwentarskich oraz garaży w granicy działki,
5) ustala się następujące parametry projektowanych działek oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek:
   a) typ zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza,
   b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 2 ½ kondygnacje (11,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu),
   c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i usługowych – 8,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   d) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},
   e) powierzchnia minimalna działki – 500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 350 m^2 dla bliźniaczej,
   f) powierzchnia minimalna dla zabudowy letniskowej – 2000 m^2,
   g) minimalna szerokość frontów działek – 18,0 m i 14,0 m (dla zabudowy bliźniaczej),
   h) minimalna głębokość działki – 25 m,
   i) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkalnej – 35%, a usługowej – 50%,
   j) powierzchnie biologicznie czynne dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, dla działki z usługami – 30%,
6) na terenie **MN** obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej wg wskaźników określonych w § 10,
7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej określa § 14 ustaleń ogólnych,
8) obsługę komunikacyjną terenu zapewniają istniejące i projektowane drogi publiczne i ciągi pieszo-jezdne:
   17.1 MN o pow. 0,23 ha – dojazd od **17.2.1 KDZ**
   17.2 MN o pow. 0,13 ha – dojazd od **17.1 KDD** i **17.3 KWX**
   17.3 MN o pow. 0,49 ha – dojazd od **17.1 KDD**

7.Tereny oznaczone symbolami **17.1 MN - 17.3 MN** oraz **17.4 RM/MN, 17.5 RM/MN** i **17.7 RM/MN** są położone w obszarze Systemu Natura 2000 i podlegają Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. / Dz.U.Nr 92 poz. 880 / o ochronie przyrody.
W pasie 100 m od brzegów rzek i innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „ Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki" obowiązują zasady za – gospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych ustanawiają – cych w/w obszar.

§ 81

1. Ustala się strefę terenów usługowych, oznaczonych na rysunkach planu symbo lem **17.1 U** i usługowo – produkcyjnych, oznaczonych symbolami **17.1 U/P** i **17.2 U/P**.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **17.1 U** ustala się :

1) jako przeznaczenie podstawowe –usługi – teren OSP
2) jako przeznaczenie uzupełniające :
   a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   b) usługi handlu ,
   c) zieleń towarzyszącą,

3. Dla terenów, oznaczonych na rysunkach planu symbolami **17.1 U/P** i **17.2 U/P**, ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację obiektów usługowo-produkcyjnych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych , które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do której jednostka posiada tytuł prawny.

4. Jako przeznaczenie uzupełniające dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
   1) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
   2) urządzenia komunikacji,
   3) zieleń urządzoną,
   4) obiekty małej architektury.

5. Obowiązuje zachowanie następujących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu przy realizacji nowej zabudowy usługowo-produkcyjnej:
   1) obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie działek z2-dowy usługowo-produkcyjnej,
   2) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje,
   3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%,
   4) obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości max. 2,20 m oraz zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych na frontowej części działki,
   5) obowiązuje maksymalna ochrona zieleni istniejącej.

6. Obsługa komunikacyjna terenów:
   17.1 U - o pow. 0,16 ha – od drogi **17.2.1 KDZ**

   17.1 U/P o pow. 0,06 ha -- od drogi **17.2.2 KDZ**
   17.2 U/P o pow. 0,12 ha – od drogi **17.1 KDD**

7. Tereny oznaczone symbolami **17.1 U** i **17.2 U/P** podlegają przepisom o ochronie przyrody / Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r./ , dotyczącym sieci obszarów NATU RA 2000. W pasie 100 m od brzegów rzek i innych zbiorników wodnych w obrę - bie Obszaru Krajobrazu Chronionego „ Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki" obowią zują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych ustanawiających w/w obszar.

§ 82

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
   1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **ZL**:
   17.1 ZL o pow. – 2,01 ha
   17.2 ZL o pow. – 0,61 ha

17.3 ZL o pow. – 1,03 ha
17.4 ZL o pow. – 4,83 ha
17.5 ZL o pow. – 0,42 ha

2) tereny upraw polowych, ogrodowych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **R**:
17.1 R o pow. – 0,39 ha
17.2 R o pow. – 2,42 ha
17.3 R o pow. – 1,03 ha
17.4 R o pow. – 39,45 ha
17.5 R o pow. -- 9,38 ha
17.6 R o pow. – 57,56 ha
17.7 R o pow. – 14,26 ha

3) tereny upraw, łąk, użytków zielonych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych, na terenach zalewowych rzeki Pilicy, oznaczone symbolami : **R/ZZ**: i **RZ/ZZ**
17.1 R/ZZ – o pow. – 0,91 ha
17.2 R/ZZ – o pow. -- 4,50 ha

17.1 RZ/ZZ o pow. -- 0,48 ha
17.2 RZ/ZZ o pow. – 24,88 ha
17.3 RZ/ZZ o pow. – 50,71 ha
17.4 RZ/ZZ o pow. – 28,88 ha
17.5 RZ/ZZ o pow. – 35,19 ha

4) tereny wód otwartych (rzeka Pilica), oznaczone symbolami **:**
17.1 WS o pow. – 8,95 ha
17.2 WS o pow. – 2,45 ha
17.3 WS o pow. – 2,15 ha
17.4 WS o pow. – 1,22 ha

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,

2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa / z wyłączeniem pasa 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych / podlegać może:
   a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
   b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych/ z wyłączeniem pasa 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych / mogą być:
   a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
   c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
6) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepi sami szczególnymi. Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru.
7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
8) 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.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ/ZZ**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ/ZZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,
2) 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,
3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,

4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,
5) 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,
6) tereny **RZ/ZZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, 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) dopuszcza się przeznaczenie gruntów **RZ** na cele leśne zgodnie z przepi sami szczególnymi. Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru.
8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i stały element krajobrazu,
9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
10) dla terenów o symbolu **17.1 RZ/ZZ – 17.5 RZ/ZZ** obowiązują ponadto ustalenia ogólne § 7 dotyczące terenów zalewowych.

5. Na terenach oznaczonych symbolami : **R** i **RZ** w pasie 100 m od brzegów rzek i innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „ Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki" obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych ustanawiających ten obszar.

§ 83

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach plan, stanowiących załączniki **Nr 17** i **17a** do uchwały, symbolami:
1) drogi wojewódzkie klasy „Z", oznaczone na rysunkach planu symbolami:
17.2.1 KDZ – o pow. 0,91 ha
17.2.2 KDZ – o pow. 0,10 ha
17.2.3 KDZ – o pow. 0,56 ha
i szerokości w projektowanych liniach rozgraniczenia 15,0 - 20,0 m,
2) istniejące i projektowane drogi gminne klasy „L" i „D":
17.1 KDL o pow. 1,12 ha - szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m
17.2 KDL o pow. 0,63 ha - szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m
17.3 KDL o pow. 0,91 ha - szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m
17.4 KDL o pow. 0,53 ha – szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m

17.1 KDD – o pow. 0,51 ha – szerokość w liniach rozgraniczenia 12,0 m
17.2 KDD – o pow. 0,07 ha – szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0 m
3) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
17.1 KWX – o szerokości 6,0 m i pow. – 0,07 ha
17.2 KWX – o szerokości 6,0 m i pow. – 0,08 ha
17.3 KWX – o szerokości 6,0 m i pow. – 0,03 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące docelowe parametry:
   1) dla drogi powiatowej Nr 34150, oznaczonej symbolem **KDZ**:
   1 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
   2 - szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
   2)dla dróg gminnych, oznaczonych symbolem **KDL**:
   a) na terenie zabudowanym:
   - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
   - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
   b) poza terenem zabudowy:
   - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
   - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
   3)dla gminnych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD**:
   3 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 10,0 m,
   4 - szerokość jezdni 2 x 30 m
   4) dla ciągów pieszo-jezdnych **KWX**:
   5 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
   6 - szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od linii rozgraniczenia:
   1) dla drogi powiatowej klasy „Z" – 15,- m,
   2) dla drogi gminnej klasy „L" – 15,0 m,
   3) dla drogi gminnej dojazdowej – 6,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
   1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
   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 (np. siedliska rolnicze):
   a) od drogi krajowej – 25,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
   c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ XVIII

OLSZAMY

§ 84

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 18 i 18a** do uchwały, symbolam**i RM/MN** oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej symbolami **MN**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka
posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej,

4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
   b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
   c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu, –
   e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,
8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
   a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
   b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
   c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
      - dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
      - dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,
   d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
   e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
   a) działki mieszkaniowej – 35%,
   b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
12) powierzchnia biologicznie czynna:
   a) dla działki zabudowy mieszkaniowej – 50%,
   b) dla działki, na której oprócz zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane są usługi – 30%
13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 88 dotyczący terenu komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają droga zbiorcza klasy „Z”, oznaczona symbolem **18.4.1 KDZ** oraz droga lokalna klasy „L”, oznaczona symbolem **18.4 KDL.**
   18.1 RM/MN – o pow. 1,1 ha – dojazd od **18.4.1 KDZ**
   18.2 RM/MN – o pow. 5,3 ha – dojazd od **18.4.1 KDZ**
   18.3 RM/MN – o pow. 7,2 ha – dojazd od **18.4.1 KDZ**
   18.4 RM/MN – o pow. 2,9 ha – dojazd od **18.4.1 KDZ**

18.5 RM/MN - o pow. 4,5 ha – dojazd od **18.4.1 KDZ i 18.1 KDL**
18.6 RM/MN – o pow. 7,2 ha – dojazd od **18.4.1 KDZ i 18.1.KDL**
18.7 RM/MN – o pow. 0,64 ha – dojazd od **18.4 KDL**
18.8 RM/MN – o pow. 2,0 ha – dojazd od **18.4 KDL**
18.9 RM/MN – o pow. 1,2 ha – dojazd od **18.4 KDL**
18.10 RM/MN - o pow. 4,9 ha – dojazd od **18.4 KDL**

6. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **MN**:
1) przeznaczeniem podstawowym na terenach **MN** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) przeznaczeniem uzupełniającym jest:
a) zabudowa gospodarcza (do 5% powierzchni działki),
b) garaże wolnostojące lub wbudowane,
c) niezbędne, nieuciążliwe usługi,
d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
3) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej można realizować, jeżeli:
a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
b) nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu **MN**,
4) na terenach **MN** obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla usług w granicach działki wg wskaźników określonych w § 10 ustaleń ogólnych do niniejszej uchwały,
5) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zasady kształtowania zabudowy i z2-spodarowania działek:
a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę jednorodzinną:
- wolnostojącą – 750 m^2,
- bliźniaczą – 350 m^2,
b) minimalna szerokość frontów działek odpowiednio: 18 m i 14,0 m,
c) minimalna głębokość działki – 25 m^2,
d) powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej z usługami uzależnia się od wymagań funkcjonalnych i technologicznych obiektu,
e) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej – 35%, a z usługami – 50%,
f) powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, a z usługami – 30%,
g) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 11,0 m (2 ½ kondygnacje naziemne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
h) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej – 8,0 m,
i) kąt nachylenia połaci dachowych – do 45^o,
6) obsługę w zakresie infrastruktury określają ustalenia w § 14 (Dział II),
7) obsługę komunikacyjną terenów **MN** zapewniają drogi gminne klasy „L" o symbolach na rysunku planu – **18.1 KDL, 18.3 KDL** i **18.4 KDL:**
18.1 MN – o pow. 2,3 ha – dojazd od **18.1 KDL**
18.2 MN – o pow. 2,1 ha – dojazd od **18.1.KDL**
18.3 MN – o pow. 2,6 ha – dojazd od **18.1 KDL** i **18.3 KDL**
18.4 MN – o pow. 1,9 ha – dojazd od **18.1 KDL** i **18.4 KDL**

§ 85

1. Ustala się strefę terenów zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 18 i 18a do uchwały, symbolem **18.1 U** o powierzchni ~ 1,57 ha i **18.2 U** o pow. ~ 1,0 ha.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zabudowy usługowej, uzasadnionej bezpośrednim sąsiedztwem drogi krajowej E-77:
- **1)** podstawowym przeznaczeniem terenu są usługi komercyjne tj. obiekty m.in. handlu, gastronomii, rzemiosła itp. oraz związane z obsługą rolnictwa (punkt skupu, SKR),
- 2) przedstawieniem uzupełniającym jest:
  - **a)** zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym stanem istniejącym,
  - b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- **3)** na terenach zabudowy usług **U** ustala się jako obowiązujące następujące z2-dy 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 usług wg wskaźników programowych zawartych w § 10,
  - c) sposób zagospodarowania i wielkości działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz z2-iązujących 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} lub mansardowe,
  - 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)** obsługę komunikacyjną terenów usług zapewnią istniejące drogi układu ponad podstawowego **18.1 KDS** oraz **18.4.1 KDZ** oraz sieć dróg wewnętrznych, które należy zaprojektować w zależności od rodzaju planowanych usług,
  - **l)** realizacja zespołu zabudowy, wymagająca tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta,
- 4) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z ustaleniami § 14 (Dział II).

§ 86

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
   1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 18 i 18a do uchwały, symbolem **ZL:**
      18.1 ZL – o pow. 0,54 ha
      18.2 ZL – o pow. 1,96 ha
      18.3 ZL – o pow. 0,12 ha
      18.4 ZL – o pow. 9,82 ha
      18.5 ZL – o pow. 0,29 ha
      18.6 ZL – o pow. 0,97 ha
      18.7 ZL – o pow. 0,50 ha
      18.8 ZL – o pow. 0,59 ha
      18.9 ZL – o pow. 2,12 ha
      18.10 ZL – o pow. 0,0047 ha
   2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:
      18.1 R – o pow. 120,80 ha
      18.2 R – o pow. 14,73 ha
      18.3 R – o pow. 6,07 ha
      18.4 R – o pow. 1,39 ha
      18.5 R – o pow. 0,64 ha
      18.6 R – o pow. 9,92 ha
      18.7 R – o pow. 37,90 ha
      18.8 R – o pow. 49.02 ha
      18.9 R – o pow. 88,43 ha
   3) tereny łąk, użytków zielonych, zadrzewień śródpolnych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż rzek i cieków wodnych, oznaczona na rysunkach planu symbolem **RZ**:
      18.1 RZ – o pow. 5,06 ha
      18.2 RZ – o pow. 0,19 ha
      18.3 RZ – o pow. 4,22 ha
      18.4 RZ – o pow. 0,34 ha
   4) tereny wód otwartych oznaczone na rysunkach planu symbolem **WS**:
      18.1WS – o pow. 0,36 ha
      18.2WS – o pow. 0,57 ha
      18.3WS – o pow. 0.16 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ustaleniach ogólnych dla całego obszaru stanowią podstawę do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
   1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
   2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
   3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,

4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
   a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
   b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
   a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
   c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
6) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśnezgodnie z z2-sami szczególnymi .
7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
8) 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.

5. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,
2) 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,

3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,

4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,

5) 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,

6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, 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,

c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,

7) dopuszcza się przeznaczanie terenów RZ na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.

8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i stały element krajobrazu,

9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

10) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie,

11) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,

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 o 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.

§ 87

Ustala się teren proponowanej lokalizacji oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 18 i 18a do uchwały, symbolem **18.1 K**, o której mowa w ustaleniach ogólnych (Dział II) § 14.

§ 88

1. Ustala się strefę terenów komunikacji oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **18 i 18a** do uchwały, następująco:
1) droga krajowa klasy „S” (drogi dojazdowe w liniach rozgraniczenia)
18.1 KDS – o pow. 2,46 ha
2) droga powiatowa klasy „Z” Nr 34116, oznaczona symbolem
18.4.1 KDZ – o szerokości w linii rozgraniczenia – 15,0 m i pow. 2,46 ha
3) istniejące i projektowane drogi gminne klasy „L” i „D” oznaczone na rysunkach planu:
18.1 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0 m i pow. 0,98 ha
18.2 KDL– o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. 1,77 ha
18.3 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0 m i pow. 0,71 ha
18.4 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0 m i pow. 0,89 ha
18.5 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. 0,71 ha

18.1 KDD – o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. 0,36 ha
4) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne oznaczona na rysunkach planu:
18.1 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia – 5,0 m i pow. 0,05 ha
18.2 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia – 6,0 m i pow. 0,21 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące docelowe parametry:
1) dla drogi powiatowej oznaczonej symbolem **18.4.1 KDZ**:
a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia:
- w terenie zabudowanym – 15,0 m,
- w terenie niezabudowanym – 20,0 m,

b) szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
2) dla dróg gminnych oznaczonych symbolem **KDL** oraz drogi **18.1 KDD**:
a) na terenie zabudowanym:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

b) poza terenem zabudowy:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

3) dla ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem **KWX**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 5,0 m,
- szerokość jezdni min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych:
a) dla drogi krajowej **KDS** ~ 100,0 m od osi drogi (szczegółowo wg załącznika graficznego),
b) dla drogi wojewódzkiej **KDZ** – 15,0 m,

c) dla dróg gminnych **KDL** – 15,0 m,
d) dla dróg dojazdowych **KDD** – 6,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
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 (np. siedliska rolnicze):
a) od drogi krajowej – 25,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

ROZDZIAŁ XIX

MAŁA WIEŚ

§ 89

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 19** i **19a** do uchwały, symbolem **RM/MN**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka
posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej,

4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
   b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
   c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},
8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
   a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
   b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
   c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
      - dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
      - dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,
   d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
   e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
   a) działki mieszkaniowej – 35%,
   b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
   a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
   b) zabudowy usługowej – 30%,
13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 92 dotyczący komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki wg wskaźników programowych (§ 10, ust. 1, pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
   19.1 RM/MN o pow. 14,61 ha – dojazd od **19.1 KDD i 19.1 KWX**
   19.2 RM/MN o pow. 14,29 ha – dojazd od **19.1 KDD**
   19.3 RM/MN o pow. 1,47 ha – dojazd od **19.2 KWX; 19.1 KDX; 19.9.1 KDZ**
   19.4 RM/MN o pow. 4,67 ha – dojazd od **19.9.1 KDZ i 19.1 KDX**

6. Teren, oznaczony symbolem **19.4 RM/MN** leży częściowo w strefie ochrony archeologicznej. Obowiązuje uzgadnianie wszelkich prac ziemnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 90

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
   1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **ZL**:
   19.1 ZL o pow. 12,58 ha
   19.2 ZL o pow. 11,55 ha
   19.3 ZL o pow. 0,34 ha
   19.4 ZL o pow. 0,73 ha
   19.5 ZL o pow. 0,13 ha
   19.6 ZL o pow. 0,10 ha
   19.7 ZL o pow. 1,07 ha
   19.8 ZL o pow. 0,17 ha
   19.9 ZL o pow. 0,99 ha
   19.10 ZL o pow. 0,42 ha
   19.11 ZL o pow. 0,10 ha
   19.12 ZL o pow. 0,35 ha
   19.13 ZL o pow. 1,18 ha
   19.14 ZL o pow. 1,74 ha
   2) tereny upraw polowych, ogrodniczych, sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **R**:
   19.1 R o pow. 49,45 ha
   19.2 R o pow. 48,82 ha
   19.3 R o pow. 81,83 ha
   19.4 R o pow. 3,29 ha
   19.5 R o pow. 37,47 ha
   19.6 R o pow. 5,42 ha
   19.7 R o pow. 12,29 ha
   19.8 R o pow. 28,91 ha
   19.9 R o pow. 83,09 ha
   19.10 R o pow. 19,60 ha
   19.11 R o pow. 28,61 ha
   3) tereny łąk, użytków zielonych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **RZ**:
   19.1 RZ o pow. 7,49 ha
   19.2 RZ o pow. 11,77 ha
   19.3 RZ o pow. 9,50 ha
   19.4 RZ o pow. 1,98 ha
   4) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **WS**:
   19.1 WS o pow. 1,24 ha
   19.2 WS o pow. 0,45 ha
   19.3 WS o pow. 1,33 ha

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
   a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
   b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
   a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
   c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
6) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z z2-sami szczególnymi.
7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
8) 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.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,

2) 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,

3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,

4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,

5) 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,

6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, 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,

c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,

7) dopuszcza się przeznaczenie gruntów **RZ** na cele leśne zgodnie z przepi sami szczególnymi.

8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i stały element krajobrazu,

9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

10) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie,

11) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,

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 o 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.

§ 91

1. Ustala się strefę terenu lokalizacji urządzeń poboru wody, oznaczoną na rysunkach planu symbolem **19.1 W** o pow. 0,02 ha.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
   1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
   2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do strefy przyległej,
   3) wszelkie nowe działania inwestycyjne mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 92

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 19** i **19a**, do uchwały:
   1) droga powiatowa Nr 34139 klasy „Z”, oznaczona symbolem:
      19.9.1 KDZ o pow. 0,61 ha
      19.9.2 KDZ o pow. 0,68 ha
      i szerokości w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
   2) drogi gminne klasy „L” i „D”, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
      19.1 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. 1,26 ha
      19.2 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. 1,14 ha
      19.3 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. 0,45 ha
      19.4 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. 0,61 ha
      19.5 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0-15,0 m i pow. 0,88 ha
      19.6 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0-15,0 m i pow. 1,85 ha
      19.7 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0-15,0 m i pow. 1,25 ha
      19.8 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0-15,0 m i pow. 0,91 ha
      19.9 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. 0,86 ha

      19.1 KDD o szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 m i pow. 1,74 ha
   3) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne (w tym wewnętrzne), oznaczone na rysunkach planu symbolem **KDX** i **KWX**:
      19.1 KDX o szerokości – 8,0 m i pow. 0,33 ha
      19.1 KWX o szerokości – 6,0 m i pow. 0,14 ha
      19.2 KWX o szerokości – 6,0 m i pow. 0,05 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się z2-ępujące parametry docelowe:
   1) dla drogi powiatowej, oznaczonej symbolem **KDZ**:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
      - szerokość jezdni 2 x 3,5 m,
   2) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolami **KDL**:
      a) w terenie zabudowanym:
         - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,

- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

b) w terenie niezabudowanym:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

3) dla ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolami **KWX** i **KDX**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
- szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
1) dla drogi powiatowej klasy „Z” – 15,0 m,
2) dla drogi gminnej klasy „L” – 15,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
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 (np. siedliska rolnicze):
a) od drogi krajowej – 25,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ XX

PACEW

§ 93

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 20** i **20a** do uchwały, symbolami **RM/MN** i **MN** oraz zabudowy letniskowej, oznaczonej symbolem **ML**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka
   posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej,

4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),

5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,

6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,

7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
   b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
   c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,

9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,

10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
   a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
   b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
   c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej :
      - dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
      - dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,
   d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
   e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
   a) działki mieszkaniowej – 35%,
   b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,

12) powierzchnie biologiczne czynne:
   a) 50% dla z zabudową mieszkaniową,
   b) 30% dla działki z zabudową usługową,

13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 97 dotyczący terenu komunikacji,

14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),

15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
   20.1RM/MN – o pow. 5,36 ha – dojazd od **20.2.2 KDZ**
   20.2RM/MN – o pow. 4.07 ha – dojazd od **20.2.1 KDZ**
   20.3RM/MN – o pow. 3.84 ha – dojazd od **20.2.1 KDZ; 20.6 KDX; 20.2 KWX**
   20.4RM/MN – o pow. 3,54 ha – dojazd od **20.2.1 KDZ; 20.1 KDD; 20.6 KDX**

20.5RM/MN – o pow. 1,41 ha – dojazd od **20.3 KDX; 20.6 KDX; 20.3 KWX**
20.6RM/MN – o pow. 4,38 ha – dojazd od **20.2.2 KDZ; 20.1 KDD; 20.1 KDX; 20.4 KWX**
20.7RM/MN – o pow. 0,94 ha – dojazd od **20.2.2 KDZ; 20.1 KDX, 20.2 KDX**
20.8RM/MN – o pow. 3,13 ha – dojazd od **20.2.2 KDZ; 20.3 KDD; 20.2 KDX**
20.9RM/MN – o pow. 2,25 ha – dojazd od **20.3 KDD; 20.2 KDX; 20.1 KDX**

20.10RM/MN – o pow. 2,23 ha – dojazd od **20.3 KDD; 20.1 KDD; 20.4 KWX; 20.1 KDX**
20.11RM/MN – o pow. 2,49 ha – dojazd od **20.2 KDD**
20.12RM/MN – o pow. 0,66 ha – dojazd od **20.3 KDD**

6. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN:**
   1) przeznaczeniem podstawowym na terenie **MN** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) przeznaczeniem uzupełniającym jest:
      a) zabudowa gospodarcza,
      b) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
      c) usługi podstawowe o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
      d) urządzenie infrastruktury technicznej i komunikacji,
   3) dopuszcza się lokalizację zabudowy o charakterze letniskowym.
   4) ustala się następujące parametry projektowanych działek oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek:
      a) typ zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza,
      b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 2 ½ kondygnacje (11,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu),
      c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i usługowych – 8,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
      d) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},
      e) powierzchnia minimalna działki – 500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 350 m^2 dla bliźniaczej,
      f) powierzchnia minimalna dla zabudowy letniskowej – 2000 m^2,
      g) minimalna szerokość frontów działek – 18,0 m i 14,0 m (dla zabudowy bliźniaczej),
      h) minimalna głębokość działki – 25,0 m,
      i) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkalnej – 35%, a usługowej – 50%,
      j) powierzchnie biologicznie czynne dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, dla działki z usługami – 30%,
   5) na terenie **MN** obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej wg wskaźników określonych w § 10.
   6) obsługę komunikacyjną terenów **MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi i ciągi pieszo-jezdne:
   20.1 MN o pow. 0,52 ha – dojazd od **20.1 KDD; 20.4 KWX; 20.3 KDX**

20.2 MN o pow. 1,24 ha – dojazd od **20.3 KDX; 20.4 KDX**
20.3 MN o pow. 2,13 ha – dojazd od **20.1 KDD; 20.4 KDX**
20.4 MN o pow. 2,24 ha – dojazd od **20.3 KDD; 20.7 KDX**
20.5 MN o pow. 0,37 ha – dojazd od **20.2 KDX**

7. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**:
   1) przeznaczeniem podstawowym na terenie **ML** jest zabudowa mieszkaniowa letniskowa.,
   2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   3) przeznaczeniem uzupełniającym jest:
      a) zabudowa gospodarcza – do 5% powierzchni działki,
      b) garaże wolnostojące lub wbudowane,
      c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
      d) komunikacja wewnętrzna,
      e) nieuciążliwe, niezbędne usługi podstawowe,
      f) urządzenia i obiekty rekreacji,
   4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej można realizować po spełnieniu następujących warunków:
      a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
      b) nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu strefy,
   5) obowiązują następujące parametry i warunki zagospodarowania terenów z2-dowy letniskowej:
      a) minimalna wielkość nowowydzielonych działek dla zabudowy letniskowej – 2000 m^2,
      b) powierzchnia biologicznie czynna – 60% terenu działki,
      c) przy lokalizowaniu zabudowy jednorodzinnej w enklawach zabudowy letniskowej obowiązują ustalenia odnośnie parametrów jak w ust. 5 niniejszego paragrafu,
      d) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
   6) obowiązuje maksymalna ochrona zieleni istniejącej,
   7) obsługę komunikacyjną terenów **20.1 ML** o pow. 1,80 ha oraz **20.2 ML** o pow. 1,50 ha zapewnia ciąg pieszo-jezdny **20.5 KDX** i **20.2 KWX** oraz oznaczone na rysunku planu linią przerywaną proponowane ciągi komunikacji,
   8) obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu z wyznaczeniem układu komunikacji wewnętrznej dla terenów **20.1 ML** oraz **20.2 ML**.

8. Na terenach oznaczonych symbolami **20.4 MN** oraz **20.8 RM/MN, 20.9 RM/MN** występują obszary, narażone na osuwanie się mas ziemnych, które zostały zaznaczone na rysunku planu /na podstawie opracowanego przez RZGW-„Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi /.

9. Tereny oznaczone symbolami **20.3 RM/MN, 20.8- 20.12 RM/MN,** oraz **20.2 MN, 20.3 MN, 20.4 MN** i **20.1ML, 20.2 ML** podlegają przepisom o ochronie przyrody / USTAWA z dnia 16 kwietnia 2004 r. / , dotyczącym sieci obszarów Natura 2000. W pasie 100 m od brzegów rzek i zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „ Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki ‘’obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych, ustanawiających w/w obszar.

§ 94

1. Ustala się strefę zabudowy usługowej oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 20** i **20a** do uchwały, symbolami **20.1 U** i **20.2 U**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **20.1 U** o pow. 0,30 ha plan ustala:
1) jako przeznaczenie podstawowe:
- urządzenia obsługi komunikacji – stacja paliw,

2) jako przeznaczenie uzupełniające:
a) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
b) zieleń urządzoną,
c) możliwość realizacji usług handlu w zakresie uwarunkowanym z2-aczeniem podstawowym.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **20.2 U** o pow. 0,20 ha plan ustala:
1) jako przeznaczenie podstawowe:
- usługi – teren istniejącej remizy OSP,

2) jako przeznaczenie uzupełniające:
a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
b) pomieszczenia gospodarcze wbudowane lub wolnostojące,
c) zieleń urządzoną,
3) możliwość adaptacji istniejących budynków na inne funkcje usługowe z zachowaniem następujących warunków zabudowy i zagospodarowania:
a) powierzchnie biologicznie czynne terenu – 30%,
b) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m,
c) wysokość budynków gospodarczych – jedna kondygnacja,
d) zachowanie zieleni istniejącej.
4) obsługa komunikacyjna terenu od ciągu projektowanego **20.3 KDX**.

4. Tereny **20.1 U , 20.2 U** leżą w obszarze Systemu Natura 2000 oraz w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki i podlegają z2-som Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. O ochronie przyrody /Dz.U.Nr 92 poz. 880 z dnia 30 kwietnia 2004 r oraz ustaleniom planu ochrony w/w obszaru.

§ 95

1. Ustala się strefę zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 20** i **20a** do uchwały, symbolem **20.1 U/P** o pow. 03,11 ha.

2. Jako przeznaczenie podstawowe w strefie, o której mowa w ust. 1, plan ustala:
- obiekty usługowe i produkcyjne o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego z2-iaływania na środowisko poza teren działki do którego jednostka posiada tytuł prawny.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające terenu ustala się:
1) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb komunikacji,
2) zieleń urządzona,

3) obiekty małej architektury.

4. Obowiązuje zachowanie następujących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu przy realizacji nowej zabudowy usługowo-produkcyjnej oraz adaptacji budynków istniejących:
1) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje,
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
3) obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie działek z2-dowy **U/P**,
4) obowiązuje stosowanie ogrodzeń o wysokości max. 2,20 m,
5) dojazd do terenu **20.1 U/P** od drogi **20.1 KDL**.

§ 96

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 20** i **20a** do uchwały, symbolem **ZL**:
20.1 ZL o pow. 2,30 ha
20.2 ZL o pow. 0,21 ha
20.3 ZL o pow. 2,40 ha
2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone symbolem **R**:
20.1 R o pow. 116,72 ha
20.2 R o pow. 104,88 ha
20.3 R o pow. 2,76 ha
20.4 R o pow. 1,46 ha
20.5 R o pow. 1,02 ha
20.6 R o pow. 2,30 ha
3) tereny łąk, użytków zielonych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych, oznaczone na rysunkach planu symbolami **RZ** i **RZ/ZZ**:
20.1 RZ o pow. 0,84 ha
• na terenach zalewowych:
20.1 RZ/ZZ o pow. 6,4 ha
20.2 RZ/ZZ o pow. 114,64 ha
4) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **WS**:
20.1 WS o pow. 20,7 ha
20.2 WS o pow. 0,92 ha
20.3 WS o pow. 0,22 ha
20.4 WS o pow. 0,22 ha
20.5 WS o pow. 0,35 ha
20.6 WS o pow. 1,96 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ustaleniach ogólnych dla całego obszaru stanowią podstawę do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa / z wyłączeniem pasa 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych / podlegać może:
   a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
   b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych/ z wyłączeniem pasa 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych / mogą być:
   a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
   c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
6) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepi sami szczególnymi. Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru.
7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
8) 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.

5. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,

2) 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,

3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,

4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,

5) 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,

6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, 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,

c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,

7) dopuszcza się przeznaczenie gruntów **RZ** na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi. Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru.

8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i stały element krajobrazu,

9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

10) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie,

11) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,

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 o 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) dla terenów o symbolach **20.1 RZ/ZZ** i **20.2 RZ/ZZ** obowiązują ustalenia ogólne § 7 dotyczące terenów zalewowych.

6. Na terenach oznaczonych symbolami : **R i RZ** w pasie 100 m od brzegów rzek i Innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „ Dolina Rzeki Pilicy i Drzewiczki" obowiązują zasady zagospodarowania określone w z2-sach odrębnych i szczególnych ustanawiających w/w obszar.

§ 97

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 20** i **20a**, do uchwały:

1) droga powiatowa Nr 34150 klasy „Z", oznaczona symbolami:
20.2.1 KDZ o pow. 0,62 ha
20.2.2 KDZ o pow. 0,63 ha
i szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m (na terenach zabudowy),

2) drogi gminne klasy „L" i „D", oznaczone na rysunkach planu symbolami:
20.1 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. 4,15 ha

20.1 KDD o szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 m i pow. 0,50 ha
20.2 KDD o szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 m i pow. 0,68 ha
20.3 KDD o szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 – 12,0 m i pow. 0,31 ha

3) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunkach planu symbolami **KDX** i **KWX**:
20.1 KDX o szerokości w liniach rozgraniczenia – 8,0 m i pow. 0,35 ha
20.2 KDX o szerokości w liniach rozgraniczenia – 8,0 mi pow. 0,20 ha
20.3 KDX o szerokości w liniach rozgraniczenia – 8,0 – 10,0 m i pow. 0,21 ha
20.4 KDX o szerokości w liniach rozgraniczenia – 8,0 m i pow. 0,07 ha
20.5 KDX o szerokości w liniach rozgraniczenia – 8,0 m i pow. 0,08 ha
20.6 KDX o szerokości w liniach rozgraniczenia – 8,0 m i pow. 0,15 ha
20.7 KDX o szerokości w liniach rozgraniczenia – 6,0 m i pow. 0,24 ha

20.1 KWX o szerokości w liniach rozgraniczenia – 6,0 m i pow. 0,04 ha
20.2 KWX o szerokości w liniach rozgraniczenia – 6,0 m i pow. 0,13 ha
20.3 KWX o szerokości w liniach rozgraniczenia – 6,0 – 8,0 m i pow. 0,12 ha
20.4 KWX o szerokości w liniach rozgraniczenia – 6,0 – 8,0 m i pow. 0,15 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się z2-ępujące parametry docelowe:

1) dla drogi powiatowej, oznaczonej symbolem **KDZ**:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,5 m,

2) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolami **KDL**:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

3) dla dróg gminnych objazdowych, oznaczonych symbolem **KDD**:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

4) dla ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolami **KWX** i **KDX**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 6,0 m,
- szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
1) dla drogi powiatowej klasy „Z” – 15,0 m,
2) dla drogi gminnej klasy „L” – 15,0 m,
3) dla dróg dojazdowych klasy „D” – 6,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:

1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
   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 (np. siedliska rolnicze):
   a) od drogi krajowej – 25,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
   c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ XXI

PELINÓW

§ 98

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 21** i **21a** do uchwały, symbolami **RM/MN** i **MN.**

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka
   posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,

7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
   a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
   b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
   c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},
8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
   a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
   b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
   c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
      - dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
      - dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,
   d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
   e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
   a) działki mieszkaniowej – 35%,
   b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
12) powierzchnie biologiczne czynne:
   a) 50% - dla działki z zabudową mieszkaniową,
   b) 30% - dla działki usługowej,
13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 100, dotyczący terenu komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
   21.1RM/MN – o pow. 7,78 ha – dojazd od **21.1 KDZ**
   21.2RM/MN – o pow. 8,06 ha – dojazd od **21.1 KDD** i **21.2 KDD**
   21.3RM/MN – o pow. 0,62 ha – dojazd od **21.1 KDD** i **21.2 KWX**

6. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **21.1 MN**:
   1) przeznaczeniem podstawowym na terenie **21.1 MN** o pow. 0,85 ha jest z2-dowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) przeznaczeniem uzupełniającym jest:
      a) zabudowa gospodarcza,
      b) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
      c) usługi podstawowe o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
      d) urządzenie infrastruktury technicznej i komunikacji,
   3) dopuszcza się lokalizację zabudowy o charakterze letniskowym,

4) ustala się następujące parametry projektowanych działek oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek:
   a) typ zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza,
   b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 2 ½ kondygnacje (11,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu),
   c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i usługowych – 8,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
   d) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},
   e) powierzchnia minimalna działki – 500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 350 m^2 dla bliźniaczej,
   f) powierzchnia minimalna dla zabudowy letniskowej – 2000 m^2,
   g) minimalna szerokość frontów działek – 18,0 m i 14,0 m (dla zabudowy bliźniaczej),
   h) minimalna głębokość działki – 25,0 m,
   i) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkalnej – 35%, a usługowej – 50%,
   j) powierzchnie biologicznie czynne dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, dla działki z usługami – 30%,

5) na terenie **21.1 MN** obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej wg wskaźników określonych w § 10,

6) obsługę komunikacyjną terenu zapewniają drogi od drogi **21.1 KDD** i ciąg pieszo-jezdny **21.2 KWX**,

7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej określa § 14 ustaleń ogólnych.

§ 99

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
   1) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami:
      21.1 ZL o pow. 0,65 ha
      21.2 ZL o pow. 0,56 ha
      21.3 ZL o pow. 0,07 ha
      21.4 ZL o pow. 0,16 ha
      21.5 ZL o pow. 0,10 ha
      21.6 ZL o pow. 0,10 ha
   2) tereny upraw, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:
      21.1 R o pow. 30,15 ha
      21.2 R o pow. 34,56 ha
      21.3 R o pow. 16,48 ha
   3) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **21.1 WS** o pow. 1,10 ha i **21.2 WS** o pow. 0,05 ha.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
   1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
   2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
   3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,

4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
6) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.
7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
8) 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.

§ 100

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach plan, stanowiących załączniki **Nr 21** i **21a** do uchwały, symbolami:

1) droga gminna klasy „**D**”, oznaczona na rysunku planu symbolem **21.1 KDD** o pow. 0,99 ha i **21.2 KDD** o pow. 0,96 ha – szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 -15,0 m,
2) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
21.1 KWX o szerokości 12,0 m i pow. 0,12 ha
21.2 KWX o szerokości 6,0 m i pow. 0,12 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące docelowe parametry:

1) dla drogi gminnej, oznaczonej symbolem **KDD**:
a) w terenie zabudowanym:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 10,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
b) w terenie niezabudowanym:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
2) dla ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolem **21.1 KWX** i **21.2 KWX**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 6,0 m,
- szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych:
1) dla drogi powiatowej klasy „Z” – 15,0 m,
2) dla drogi gminnej klasy „L” – 15,0 m,
3) dla drogi gminnej dojazdowej – 6,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
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 (np. siedliska rolnicze):
a) od drogi krajowej – 25,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ XXII

PIEKARTY

§ 101

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 22, 22a** i **22b** do uchwały, symbolem **RM/MN**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka
   posiada tytuł prawny/.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej ,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej ,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,

b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie w granicy działki budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży),
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m ,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej ,
- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
- dla budynków bliźniaczych -- 500 m^2,

d) odpowiednio szerokość minimalna frontów dział wymienionych w lit. c) – 20 m i 14 m
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,

12) powierzchnie biologiczne czynne:
a) 50% - dla działki z zabudową mieszkaniową,
b) 30% dla działki usługowej,

13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 105 dotyczący terenu komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
22.1 RM/MN o pow. 8.10 ha – dojazd od **22.1 KDD**
22.2 RM/MN o pow. 3,85 ha – dojazd od **22.1 KDD**
22.3 RM/MN o pow. 0,61 ha – dojazd od **22.2 KDL**
22.4 RM/MN o pow. 2,53 ha – dojazd od **22.2 KDL**
22.5 RM/MN o pow. 6,69 ha – dojazd od **22.7.1 KDZ; 22.6.1 KDZ**

6. Tereny o symbolu **22.3; 22.4; 22.5 RM/MN** leżą częściowo w strefie ochrony archeologicznej, w związku z czym wszelkie prace ziemne na tym terenie należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 102

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 22** i **22a** do uchwały, symbolem **22.1 ZP/U** o pow.-- 3,08 ha ustala się:
1) jako przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty i zieleń parkową,
2) jako przeznaczenie uzupełniające:
a) usługi kultury i rekreacji,

b) urządzenia komunikacji: dojścia piesze i dojazdy wewnętrzne,
c) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
d) obiekty małej architektury,

3) ochronie konserwatorskiej podlega zespół pałacowy nr rej. 9/A z 15.12.1978 roku,
a) wszelkie zmiany funkcji użytkowania,
b) remonty obejmujące zmiany w strukturze zewnętrznej lub wewnętrznej budynków,
4) zakaz wtórnych podziałów terenu,
5) obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu,
6) obowiązek utrzymania układu kompozycyjnego zieleni parkowej,
7) wszelkie wycinki zieleni ze względów sanitarnych podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
8) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie oraz najbliższym otoczeniu (w promieniu 100 m) wokół obiektów zabytkowych należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 103

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunkach planu symbolem **22.1 PG** o pow – 6,14 ha, ustala się jako:
1) przeznaczenie podstawowe – eksploatację kruszyw naturalnych,
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) obiekty kubaturowe związane z eksploatacją złoża,
b) urządzenia komunikacji,
3) obowiązek eksploatacji złoża (piasku) zgodnie z „Projektem z2-spodarowania złoża”,
4) eksploatację według wymagań w zakresie ochrony środowiska, zasad BHP oraz optymalnego wykorzystania zasobów złoża,
5) po wyeksploatowaniu kruszyw obowiązek rekultywacji terenu w oparciu o opracowany projekt rekultywacji.

§ 104

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolami:
22.1 ZL o pow. - 52,32 ha
22.2 ZL o pow. - 0,19 ha
22.3 ZL o pow. - 0,14 ha
22.4 ZL o pow. - 0,19 ha
2) tereny upraw, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:
22.1 R o pow. - 42,93 ha
22.2 R o pow. - 14,62 ha
22.3 R o pow. - 8,68 ha
22.4 R o pow. - 8,99 ha
22.5 R o pow. - 8,48 ha
22.6 R o pow. - 30,12 ha
22.7 R o pow. - 5,62 ha
22.8 R o pow. - 70,87 ha

22.9 R o pow. - 39,38 ha

3) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami:
   22.1 WS o pow. 2,0 ha
   22.2 WS o pow. 0,95 ha
   22.3 WS o pow. 0,43 ha
   22.4 WS o pow. 0,26 ha
4) tereny łąk, użytków zielonych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych, a także torfowisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**:
   22.1 RZ o pow. 5,59 ha
   22.2 RZ o pow. 14,98 ha

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,

2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,

4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,

6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,

2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,

3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,

4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
   a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
   b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,

5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
   a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,

c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,

6) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.

7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,

8) 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.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,

2) 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,

3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,

4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,

5) 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,

6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, 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,

c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,

7) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepi sami szczególnymi.

8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i stały element krajobrazu,

9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

10) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie,

11) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,

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 o 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.

§ 105

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 22, 22a** i **22b**do uchwały:
1) drogi powiatowe:
a) Nr 34116 klasy **„Z”** oznaczona symbolem **22.6.1 KDZ** o pow. 3,58 ha
b) Nr 34148 – oznaczona symbolami **22.7.1 KDZ** o pow. –3,42 ha **;** **22.7.2 KDZ** o pow. - 0,86 ha **; 22.7.3 KDZ** o pow. – 1,48 ha o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m ,
2) drogi gminne klasy **„L”,** oznaczone na rysunku planu symbolem
22.1 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia – 20,0 m i pow. - 0,67 ha
22.2 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0 m i pow. – 0,79 ha
3) droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **22.1 KDD** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0-12,0 m i pow. – 1,0 ha
4) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunkach planu symbolem:
22.1 KWX o szerokości 6,0 m i pow. – 0,05 ha .

2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące parametry docelowe:
1) dla dróg powiatowych, oznaczonych symbolem **KDZ:**
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,5 m,

2) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolem **KDL:**
a) w terenie zabudowanym:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

b) w terenie niezabudowanym:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

3) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **KDD**:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

4) dla ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolem **KWX**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
- szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
1) dla drogi powiatowej klasy „Z" – 15,0 m,
2) dla drogi gminnej klasy „L" – 15,0 m,
3) dla drogi gminnej dojazdowej – 6,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
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 (np. siedliska rolnicze):
a) od drogi krajowej – 25,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ XXIII

PIOTRÓW – SIELCE

§ 106

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 23** i **23 a** do uchwały, symbolem **RM/MN**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   a) zabudowę jednorodzinną,
   b) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   c) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   e) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka
posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
      b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,

c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie w granicy działki budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży),
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,

d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,

12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
a) z zabudową mieszkaniową – 50%,
b) z zabudową usługową – 30%,

13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 108 dotyczący komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki wg wskaźników programowych (§ 10, ust. 1, pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
23.1 RM/MN o pow. 2,35 ha – dojazd od **23.1 KDD**
23.2 RM/MN o pow. 1,81 ha – dojazd od **23.1 KDD**
23.3 RM/MN o pow. 5,67 ha – dojazd od **23.2 KDD**
23.4 RM/MN o pow. 2,20 ha – dojazd od **23.2 KDD**

§ 107

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w skład której wchodzą tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczonych na rysunkach planu symbolem **R**:
23.1 R o pow. 7,84 ha
23.2 R o pow. 17,45 ha
23.3 R o pow. 42,20 ha
23.4 R o pow. 11,30 ha

2. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
   a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
   b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
   a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
   c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
6) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.
7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
8) 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.

§ 108

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 23** i **23a** do uchwały:
1) drogi gminne klasy „L" i „D", oznaczone na rysunkach planu symbolami:
23.1 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. 0,76 ha
23.2 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. 0,41 ha
23.3 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia - 15,0 m i pow. 0,34 ha

23.1 KDD o szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 m i pow. 0,58 ha
23.2 KDD o szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 m i pow. 0,57 ha
23.3 KDD o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0 m i pow. 0,53 ha
2) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem **23.1 KWX** o szerokości 5,0 m i pow. 0,05 ha.

2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się z2-ępujące parametry docelowe:

1) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolami **KDL**:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

2) dla dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD**:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 10,0-12,0 m
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

3) dla ciągu pieszo-jezdnego **23.1 KWX**:
- min. szerokość w liniach rozgraniczenia – 5,0 m,
- szerokość jezdni – 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
1) dla drogi gminnej klasy „L" – 15,0 m,
2) dla drogi gminnej dojazdowej – 6,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku, gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mówi ust. 5:
1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
   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 (np. siedliska rolnicze):
   a) od drogi krajowej – 25,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
   c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ XXIV

WOLA BRANECKA

§ 109

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 24 i 24a** do uchwały, symbolami **RM/MN** i **MN.**

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka posiada tytuł prawny/. i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej ,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,

b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i garaży w granicy działki,
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej
8 -- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
9 -- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,
d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20 m i 14 m,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
12) powierzchnie biologiczne czynne:
a) 50% dla działki z zabudową mieszkaniową,
b) 30% dla działki z zabudową usługową,
13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 111, dotyczący terenu komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
24.1 RM/MN o pow. 2,38 ha – dojazd od **24.3 KDL; 24.3 KDD; 24.1 KDX**
24.2 RM/MN o pow. 1,59 ha – dojazd od **24.3 KDL** i **24.1 KDX**

6. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **24.1 MN**:
1) przeznaczeniem podstawowym na terenie **24.1 MN** o pow. 0,79 ha jest z2-dowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) przeznaczeniem uzupełniającym jest:
a) zabudowa gospodarcza,
b) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
c) usługi podstawowe o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
3) dopuszcza się lokalizację zabudowy o charakterze letniskowym,
4) ustala się następujące parametry projektowanych działek oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek:
a) typ zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza,

b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 2 ½ kondygnacje (11,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu),
c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i usługowych – 8,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
d) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},
e) powierzchnia minimalna działki – 500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 350 m^2 dla bliźniaczej,
f) powierzchnia minimalna dla zabudowy letniskowej – 2000 m^2,
g) minimalna szerokość frontów działek – 18,0 m i 14,0 m (dla zabudowy bliźniaczej),
h) minimalna głębokość działki – 25 m,
i) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkalnej – 35%, a usługowej – 50%,
j) powierzchnie biologicznie czynne dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, dla działki z usługami – 30%,

5) na terenie **24.1 MN** obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej wg wskaźników określonych w § 10,
6) obsługę komunikacyjną terenu zapewniają dojazdy od **24.3 KDL,**
7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej określa § 14 ustaleń ogólnych.

§ 110

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w skład której wchodzą:
   1) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **24.1 ZL** o pow. 0,84 ha
   2) tereny upraw, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:
   24.1 R o pow. -- 4,20 ha
   24.2 R o pow. -- 9,86 ha
   24.3 R o pow. – 24,47 ha
   24.4 R o pow. – 20,41 ha
   24.5 R o pow. – 26,47 ha
   24.6 R o pow. – 34,35 ha

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
   1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
   2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
   3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
   4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
   6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
- **1)** podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
- **2)** ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
- 3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
  - a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
  - **b)** uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
- 5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
  - **a)** nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
  - **b)** budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
  - c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
- **6)** na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.
- **7)** istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
- 8) 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.

§ 111

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 24** i **24a** do uchwały:
- **1)** drogi gminne klasy **„L**” i „**D**”, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
  24.1 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. – 2,03 ha
  24.2 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. – 0,96 ha
  24.3 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia - 15,0 m i pow. – 1,02 ha
  24.4 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. –0,46 ha

  24.1 KDD o szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 m i pow. – 0,27 ha
  24.2 KDD o szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 m i pow. – 0,33 ha
  24.3 KDD o szerokości w liniach rozgraniczenia - 12,0 m i pow. – 1,10 ha

2) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne:
   24.1 KDX o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. – 0,15 ha
   24.1 KWX o szerokości w liniach rozgraniczenia 5,0 m i pow.—0,02 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się z2-ępujące parametry docelowe:

1) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolami **KDL**:
10 szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
11 szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
2) dla dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD**:
12 szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 10,0-12,0 m
13 szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
3) dla ciągów pieszo-jezdnych **KDX** i **KWX**:
14 szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
15 szerokość jezdni – 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projek-towanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
1) dla drogi gminnej klasy „L” – 15,0 m,
2) dla drogi gminnej dojazdowej – 6,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku, gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mówi ust. 5:

1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
   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 (np. siedliska rolnicze):
   a) od drogi krajowej – 25,0 m,
   b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
   c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ XXV

PNIE

§ 112

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 25 i 25a** do uchwały, symbolem **RM/MN.**

2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka
posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagro dowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej ,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
      b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,

c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie w granicy działki budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży),
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,

d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,

12) powierzchnia biologicznie czynna dla działki:
a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
b) zabudowy usługowej – 30%,

13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 116 dotyczący komunikacji ,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki wg wskaźników programowych (§ 10, ust.1,pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:

25.1 RM/MN o pow. 6,92 ha – dojazd od **25.2 KDL; 25.1 KDX**
25.2 RM/MN o pow. 4,24 ha – dojazd od **25.2 KDL; 25.2 KDD**
25.3 RM/MN o pow. 13,85 ha – dojazd od **25.2 KDL**
25.4 RM/MN o pow. 4,81 ha – dojazd od **25.2 KDL; 25.3 KDL; 25.2 KDD**
25.5 RM/MN o pow. 7,45 ha – dojazd od **25.2 KDL; 25.1 KDD**
25.6 RM/MN o pow. 0,91 ha – dojazd od **25.1 KDL**
25.7 RM/MN o pow. 0,87 ha – dojazd od **25.1 KDL; 25.3.1 KDZ**
25.8 RM/MN o pow. 1,10 ha – dojazd od **25.5 KDL**
25.9.RM/MN o pow. 5,39 ha – dojazd od **25.3 KDD**
25.10 RM/MN o pow. 5,41 ha – dojazd od **25.3 KDD; 25.5 KDL**
25.11 RM/MN o pow. 3,05 ha – dojazd od **25.8 KDL**

6. Teren, oznaczony symbolem **25.5 RM/MN**, leży w strefie ochrony archeologicznej. Obowiązuje uzgodnienie wszelkich prac ziemnych z Wojewódzkim Konserwato rem Zabytków.

§ 113

1. Ustala się strefę terenów zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 25** i **25a** do uchwały, symbolami **25.1 U** i **25.2 U**.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny usługowe oznaczone symbolem **25.1 U** ;
   1) przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa usługowa i magazynowa związana z obsługą rolnictwa,
   2) przeznaczeniem uzupełniającym są:
      a) obiekty usługowe o innej funkcji niż określone w pkt. 1,
      b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
      c) zieleń urządzona,
      d) obiekty małej architektury.

3. Dla terenu, oznaczonego symbolem **25.2 U** ustala się jako:
   1) przeznaczenie podstawowe – usługi – teren remizy OSP,
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) adaptację i modernizację istniejącego zainwestowania,
      b) usługi kultury i handlu
      c) pomieszczenie gospodarcze,
      d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
      e) zieleń urządzoną.

4. Na terenach zabudowy usługowej **U** ustala się jako obowiązujące następujące z2-dy zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
   1) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,
   2) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w z2-bie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w § 10,
   3) sposób zagospodarowania i wielkości działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz z2-iązujących normatywów projektowania,
   4) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca z2-oły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
   5) wysokość budynków gospodarczych – do 8,0 m, a usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje,
   6) dachy wielospadowe o nachyleniu maksimum do 45^{o} lub mansardowe,
   7) 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,
   8) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni należy przeznaczyć pod zieleń towarzyszącą,
   9) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
   10) jakakolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi nie może przekraczać granic lokalizacji tej usługi,

11) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od frontu działki,

12) obowiązuje maksymalna ochrona zieleni istniejącej,

13) obsługę komunikacyjną terenów usługowych zapewniają istniejące drogi i ciągi pieszo-jezdne:

25.1 U o pow. 0,89 ha – dojazd od **25.5.1 KDZ**
25.2 U o pow. 0,05 ha – dojazd od **25.2 KDL**

§ 114

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
   1) tereny lasów, oznaczona na rysunkach planu, symbolami **ZL**:
   25.1 ZL o pow. – 2,03 ha
   25.2 ZL o pow. – 0,17 ha
   25.3 ZL o pow. – 0,06 ha
   25.4 ZL o pow. – 0,18 ha
   25.5 ZL o pow. – 0,14 ha
   25.6 ZL o pow. – 0,28 ha
   25.7 ZL o pow. – 0,17 ha
   25.8 ZL o pow. – 0,58 ha
   25.9 ZL o pow. – 2,21 ha
   25.10 ZL o pow. – 0,10 ha
   25.11 ZL o pow. – 0,24 ha
   25.12 ZL o pow. – 0,33 ha
   25.13 ZL o pow. – 0,07 ha
   2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **R**:
   25.1 R o pow. – 71,26 ha
   25.2 R o pow. – 115,77 ha
   25.3 R o pow. -- 17,08 ha
   25.4 R o pow. -- 8,19 ha
   25.5 R o pow. -- 90,39 ha
   25.6 R o pow. -- 17,72 ha
   25.7 R o pow. -- 16,70 ha
   25.8 R o pow. -- 3,32 ha
   25.9 R o pow. -- 13,08 ha
   25.10 R o pow. -- 9,10 ha
   3) teren wód otwartych (staw), oznaczony na rysunku planu symbolem **25.1 WS** o pow.-- 1,95 ha ,
   4) teren zieleni urządzonej przy stawie i OSP, oznaczony symbolem **25.1 ZP** o pow. -- 0,16 ha.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
   1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
   2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
   a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
   b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
   a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
   c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
6) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.
7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
8) 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.

§ 115

1. Ustala się strefę terenów lokalizacji urządzeń poboru wody, oznaczoną na rysunkach planu symbolem **25.1 W** o powierzchni – 0,007 ha i proponowanej lokalizacji oczyszczalni ścieków, oznaczonej na rysunku planu symbolem **25.1 K**
o pow.-- 0,03 ha

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
   1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
   2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do strefy przyległej,
   3) wszelkie nowe działania inwestycyjne mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
   4) obsługa komunikacyjna terenu **25.1 W** od drogi **25.1 KDD**.

§ 116

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 25** i **25a** do uchwały:
   1) drogi wojewódzkie klasy „Z", oznaczone na rysunkach planu symbolami:
      a) droga Nr 34174, oznaczona symbolem **25.3.1 KDZ** o pow. -1,14 ha
      25.3.2 KDZ o pow.- 0,49 ha
      25.3.3 KDZ o pow.- 1,14 ha
      25.3.4 KDZ o pow.- 0,67 ha
      b) droga Nr 34173, oznaczona symbolem **25.5.1 KDZ** o pow. – 0,50 ha
      i szerokościach w liniach rozgraniczenia 15,0-20,0 m,
   2) istniejące i projektowane drogi gminne klasy „L" i „D", oznaczone na rysunkach planu symbolami:
      25.1 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. - 1,23 ha
      25.2 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 m i pow. - 2,33 ha
      25.3 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 m i pow. - 0,08 ha
      25.4 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. - 1,08 ha
      25.5 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. - 0,61 ha
      25.6 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. - 1,43 ha
      25.7 KDL – szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. - 0,34 ha

      25.1 KDD – szerokość w liniach rozgraniczenia–12,0-20,0 m i pow.– 0,48 ha
      25.2 KDD – szerokość w liniach rozgraniczenia - 12,0 m i pow. – 0,44 ha
      25.3 KDD – szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m i pow. – 0,68 ha
      25.4 KDD – szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. – 0,74 ha
   3) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem **25.1 KDX** o szerokości 6,0 m
      i o pow. – 0,13 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się z2-ępujące parametry docelowe:

1) dla dróg powiatowych, oznaczonych symbolami **KDZ**:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,5 m,

2) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolami **KDL** i **KDD**:

a) w terenie zabudowanym:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

b) poza terenem zabudowy:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

3) dla ciągu pieszo-jezdnego **KWX**:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
- szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
1) dla drogi powiatowej klasy „Z” – 15,0 m,
2) dla drogi gminnej klasy „L” – 15,0 m,
3) dla drogi gminnej dojazdowej – 6,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5.

ROZDZIAŁ XXVI

PROMNA

§ 117

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 26** i **26a** do uchwały, symbolami **RM/MN** i **MN**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka
   posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max.11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,

d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,

12) powierzchnie biologicznie czynne:
a) 50% dla działki z zabudową mieszkaniową
b) 30% dla działki z zabudową usługową

13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 125 dotyczący terenu komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
26.1 RM/MN – o pow. 7,06 ha – dojazd od **26.1 KDD**
26.2 RM/MN – o pow. 2,16 ha – dojazd od **26.1 KDD** i **26.1.3 KDZ**
26.3 RM/MN – o pow. 0,85 ha – dojazd od **26.1.3 KDZ**
26.4 RM/MN – o pow. 2,06 ha – dojazd od **26.3.2 KDZ**
26.5 RM/MN – o pow. 6,64 ha – dojazd od **26.3.1 KDZ; 26.1 KDX; 26.2 KDX; 26.1 KDD; 26,3 KDX**
26.6 RM/MN – o pow. 3,22 ha – dojazd od **26.3.1 KDZ; 26.1 KDX; 26.1 KDD; 26.1.2 KDZ**
26.7 RM/MN – o pow. 5,41 ha – dojazd od **26.1.1 KDZ; 26.1.2 KDZ; 26.2 KWX**
26.8 RM/MN – o pow. 2,37 ha – dojazd od **26.2 KDD**
26.9 RM/MN – o pow. 2,61 ha – dojazd od **26.1.4 KDZ; 26.2 KDD**
26.10 RM/MN – o pow. 5,49 ha– dojazd od **26.1.4 KDZ; 26.2 KDD**
26.11 RM/MN – o pow. 2,56 ha – dojazd od **26.1.3 KDZ; 26.1.4 KDZ**
26.12 RM/MN - o pow. 3,19 ha – dojazd od **26.3.2 KDZ; 26.1 KDD**

6. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **26.1 MN** i **26.2 MN**:
   1) przeznaczeniem podstawowym na terenie zabudowy **MN** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) przeznaczeniem uzupełniającym jest:
      a) zabudowa gospodarcza,
      b) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
      c) usługi podstawowe o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
      d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   3) dopuszcza się lokalizację zabudowy o charakterze letniskowym,
   4) ustala się następujące parametry projektowanych działek oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek:
      a) typ zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza,
      b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 2 ½ kondygnacje (11,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu),
      c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i usługowych – 8,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
      d) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},
      e) powierzchnia minimalna działki – 500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 350 m^2 dla bliźniaczej,
      f) powierzchnia minimalna dla zabudowy letniskowej – 2000 m^2,
      g) minimalna szerokość frontów działek – 18,0 m i 14,0 m (dla zabudowy bliźniaczej),
      h) minimalna głębokość działki – 25,0 m,
      i) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkalnej – 35%, a usługowej – 50%,
      j) powierzchnie biologicznie czynne dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, dla działek z usługami – 30%,
   5) na terenie **MN** obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej wg wskaźników określonych w § 10,
   6) obsługę komunikacyjną terenu zapewniają istniejące drogi klasy „Z”:
      26.1 MN – o pow. 1,58 ha – dojazd od **26.1.4 KDZ**
      26.2 MN – o pow. 2,96 ha – dojazd od **26.1.1 KDZ; 26.3.1 KDZ**
   7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej określa § 14 ustaleń ogólnych.
   8) Teren **26.2 MN** leży w obszarze wydzielonego CENTRUM WSI Promna.
   9) Teren oznaczony symbolem **26.1 MN** leży częściowo w obszarze narażonym na osuwanie się mas ziemnych, zaznaczonym na rysunku planu / na z2-awie „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi”/.
7. Tereny oznaczone symbolami **26.7 RM/MN, 26.11 RM/MN** i **26.1 MN** podlegają przepisom odrębnym i szczególnym, dotyczącym sieci obszarów NATURA 2000 oraz Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki”.

§ 118

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **26.1 U/MN** plan ustala jako przeznaczenie podstawowe zabudowę usługową.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala:
   1) zabudowę mieszkaniową,
   2) zabudowę gospodarczą,
   3) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
   4) urządzenia komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

3. Dla zabudowy usługowej obowiązują ustalenia zawarte w § 121 ust. 3

4. Dla zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia zawarte w § 119 ust. 6 pkt. 3-5.

5. Dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje odległość 50 m od terenu cmentarza (na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych).

6. Dojazd do terenu **26.1 U/MN** o pow. 2,90 ha zapewniają droga **26.1 KDD** i ciąg pieszo-jezdny **26.2 KDX**.

§ 119

1. Ustala się strefę zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 26** i **26a** do uchwały symbolem **U**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **26.1 U** o pow. 0,25 ha plan ustala:
   1) jako przeznaczenie podstawowe – usługi kultury – kościół parafialny wpisany do rejestru zabytków pod nr rej. 369/A z 05.01.1988 r.,
   2) jako przeznaczenie uzupełniające:
      a) zieleń urządzona,
      b) obiekty małej architektury,
      c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji niezbędne do funkcjonowania obiektu,
   3) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac budowlanych dotyczących zmian w zewnętrznej i wewnętrznej strukturze obiektu,
   4) dojazd do terenu kościoła od drogi wojewódzkiej **26.1.1 KDZ** oraz gminnej **26.3.1 KDZ.**
   5) Teren **26.1U** leży w obszarze wydzielonego CENTRUM WSI Promna o łącznej powierzchni – 4,08 ha,w skład którego wchodzą; obiekty o funkcji usługowej, zabudowa mieszkaniowa, ulice, place, parkingi .

3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **26.2 U**, **26.4 U** i **26.5 U** plan ustala:
   1) jako przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne i komercyjne dla obsługi mieszkańców gminy,
   2) jako przeznaczenie uzupełniające:
      a) zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym obsługą obiektów o funkcji podstawowej,
      b) parkingi, dojazdy, zaplecze gospodarcze,
      c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,

d) zieleń towarzysząca obiektom usługowym,

3) na terenach zabudowy usług **U** ustala się jako obowiązujące następujące z2-dy 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 z2-iązujących 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} lub mansardowe,

g) inny kształt dachu niż określony w ppkt. f) można stosować w przypadkach 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) obsługę komunikacyjną terenów usług istniejące i projektowane drogi:
26.2 U – o pow. 2,12 ha – dojazd od **26.3.2 KDZ** i **26.3 KDX**
26.4 U – o pow. 0,51 ha – dojazd od **26.2 KDX**
26.5 U – o pow. 0,10 ha – dojazd od **26.2 KDX** i **26.1 KDD**

l) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14,

4) na terenach, oznaczonych symbolami **26.4** i **26.5 U**, sąsiadujących z terenem cmentarza linie zabudowy mieszkaniowej wynosi 50 m od granicy terenu **26.1 ZC**.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **26.3 U** o pow. 1,21 ha plan ustala:

1) jako przeznaczenie podstawowe – zabudowę usługową i magazynową związaną z obsługą rolnictwa,

2) jako przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty usługowe o innej funkcji niż określone w pkt. 1,

b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,

c) zieleń urządzona,

d) obiekty małej architektury,

3) na terenach zabudowy usług **U** ustala się jako obowiązujące następujące z2-dy 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 wielkości działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz z2-iązujących normatywów projektowania,
d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
e) wysokość budynków gospodarczych – do 8,0 m, a usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje,
f) dachy wielospadowe o nachyleniu maksimum do 45^{o} lub mansardowe,
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) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od frontu działki,
l) obowiązuje maksymalna ochrona zieleni istniejącej,

4) obsługę komunikacyjną terenu **26.3 U** zapewnia droga **26.2 KDD**.

§ 120

1. Ustala się strefę zabudowy usługowej i produkcyjnej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 26** i **26a** do uchwały, symbolami **26.1 U/P** i **26.2 U/P.**

2. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolem **26.1 U/P** ustala się:
1) jako przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia produkcyjne – teren istniejącego tartaku,
2) jako przeznaczenie uzupełniające:
a) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
b) urządzenia komunikacji,
c) zieleń towarzyszącą,
d) obiekty usługowe, związane z obiektami o funkcji podstawowej.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **26.2 U/P** ustala się:
1) jako przeznaczenie podstawowe – obiekty usługowo-produkcyjne i magazynowe o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki ,do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2) jako przeznaczenie uzupełniające:
a) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
b) urządzenia komunikacji,
c) zieleń urządzoną.

4. Obowiązuje zachowanie następujących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu przy realizacji nowej zabudowy usługowo-produkcyjnej:
   1) obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie działek z2-dowy usługowo-produkcyjnej,
   2) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje,
   3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%,
   4) obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości max. 2,20 m oraz zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych na frontowej części działki,
   5) obowiązuje maksymalna ochrona zieleni istniejącej,
   6) obsługa komunikacyjna terenów:

   26.1 U/P - o pow. 2,32 ha – dojazd od **26.1.3 KDZ**
   26.2 U/P – o pow. 2,05 ha – dojazd od **26.1 KDD**

§ 121

1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 26** i **26a** do uchwały, symbolem **26.1 ZC** o pow. 1,81 ha.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenu, o którym mowa w ust. 1, jest teren cmentarza oraz rezerwa powierzchni po stronie północnej istniejącego zainwestowania.

3. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu **26.1 ZC** są:
   1) zieleń urządzona,
   2) urządzenia komunikacji,
   3) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
   4) obiekty małej architektury.

4. Możliwość rozbudowy istniejącego cmentarza i realizacja nowych elementów uwarunkowana jest opracowaniem dokumentacji hydrogeologicznej, stwierdzającej oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie a szczególnie istniejące ujęcie wody (teren o symbolu **26.1 W**).

5. Dojazd do terenu cmentarza od drogi **26.1 KDD**.

§ 122

1. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 26** i **26a** do uchwały, symbolami **26.1 PG** i **26.2 PG** plan ustala:
   1) przeznaczenie podstawowe – eksploatacja kruszyw naturalnych,
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) urządzenia komunikacji,
      b) możliwość realizacji obiektów kubaturowych, związanych z eksploatacją,
   3) obowiązek opracowania projektu zagospodarowania złoża dla terenu 26.1 PG,

4) obowiązek opracowania projektu rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw dla terenu 26.2 PG,
5) pas ochronny dla terenów sąsiednich o szerokości 10,0 m,
6) dojazd do terenów **26.1 PG** o pow. 3,62 ha i **26.2 PG** o pow. 3,66 ha od drogi **26.2 KDD**.

§ 123

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
   1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolami:
   26.1 ZL – o pow. 1,62 ha
   26.2 ZL – o pow. 0,61 ha
   26.3 ZL – o pow. 9,37 ha
   26.4 ZL – o pow. 6,13 ha
   26.5 ZL – o pow. 0,56 ha
   26.6 ZL – o pow. 0,06 ha
   26.7 ZL – o pow. 0,08 ha
   26.8 ZL – o pow. 0,76 ha
   26.9 ZL – o pow. 0,98 ha
   26.10 ZL – o pow. 0,26 ha
   26.11 ZL – o pow. 0,66 ha
   26.12 ZL – o pow. 0,10 ha
   26.13 ZL – o pow. 0,15 ha
   26.14 ZL – o pow. 0,35 ha
   26.15 ZL – o pow. 0,15 ha
   26.16 ZL – o pow. 0,53 ha
   26.17 ZL – o pow. 0,45 ha
   26.18 ZL – o pow. 0,87 ha
   26.19 ZL – o pow. 3,25 ha
   26.20 ZL – o pow. 0,30 ha
   26.21 ZL – o pow. 0,16 ha
   26.22 ZL – o pow. 0,13 ha
   26.23 ZL – o pow. 0,12 ha
   26.24 ZL – o pow. 0,49 ha
   26.25 ZL – o pow. 0,13 ha
   26.26 ZL – o pow. 0,17 ha
   26.27 ZL – o pow. 0,16 ha
   26.28 ZL – o pow. 0,27 ha
   26.29 ZL – o pow. 0,31 ha
   26.30 ZL – o pow. 0,17 ha
   26.31 ZL – o pow. 0,55 ha
   26.32 ZL – o pow. 0,23 ha
   26.33 ZL – o pow. 0,66 ha
   2) tereny upraw, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:
   26.1 R – o pow. 119,94 ha
   26.3 R – o pow. 96,98 ha
   26.4 R – o pow. 0,41 ha
   3) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **26.1 WS** o pow. 22,50 ha,

4) tereny łąk, użytków zielonych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych, a także torfowisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **26.1 RZ** o pow. 349,96 ha,

5) tereny łąk na terenach zalewowych rzeki Pilicy, oznaczone symbolem **26.1 RZ/ZZ** o pow. 98,86 ha.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,

2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,

4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,

6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,

2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,

3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,

4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:

a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,

b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,

5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:

a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,

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

c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,

6) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi . Dokonywanie zalesień na terenie obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustale-

niami planu ochrony tego obszaru.

7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,

8) 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.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,

2) 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,

3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,

4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,

5) 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,

6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, 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,

c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,

7) dopuszcza się przeznaczenie gruntów **RZ** na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi. Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru.

8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i stały element krajobrazu,

9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

10) dla terenów torfowisk obowiązują ustalenia § 7 w zakresie ochrony środowiska,

11) dla terenów o symbolu **26.1 RZ/ZZ** obowiązują ustalenia ogólne § 7 dotyczące terenów zalewowych,

12) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego

dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie,

13) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,

14) 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,

15) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,

16) 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.

5. Na terenach oznaczonych symbolami: **R i RZ** w pasie 100 m od brzegów rzek i innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki" obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych ustanawiających w/w obszar.

§ 124

1. Ustala się strefę terenów lokalizacji urządzeń poboru wody, oznaczoną symbolem **26.1 W** o pow. 0,12 ha oraz proponowanej lokalizacji oczyszczalni ścieków, oznaczoną symbolem **26.1 K** o pow. 0,09 ha.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
   1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
   2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do strefy przyległej,
   3) wszelkie nowe działania inwestycyjne 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 **26.1 W** zapewnia ciąg pieszo-jezdny **26.3 KDX**.

§ 125

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 26** i **26a** do uchwały:
   1) droga wojewódzka klasy „Z" Falęcice – Warka, oznaczona na rysunkach planu symbolami:
   26.1.1 KDZ – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,28 ha
   26.1.2 KDZ – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,76 ha

26.1.3 KDZ – o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 1,26 ha
26.1.4 KDZ – o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 0,56 ha

2) droga powiatowa Nr 34174 klasy „Z", oznaczona na rysunkach planu symbolami:
26.3.1 KDZ – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,32 ha
26.3.2 KDZ – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0-20,0 m i pow. 3,95 ha

3) drogi gminne klasy „D", oznaczone na rysunkach planu symbolami:
26.1 KDD – o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0 m i pow. 1,03 ha
26.2 KDD – o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0 m i pow. 0,44 ha

4) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
26.1 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,17 ha
26.2 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 5,0-10,0 m i pow. 0,21 ha
26.**3 KDX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,07 ha

26.1 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 5,0 m i pow. 0,04 ha
26.2 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,04 ha
26.3 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,15 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące docelowe parametry:
1) dla drogi wojewódzkiej Falęcice - Warka, oznaczonej symbolem **KDZ**:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

2)dla dróg dojazdowych oznaczonych symbolem **KDD**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
- szerokość jezdni – min. 5,0 m,

3)dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolami **KDX** lub **KWX:**
- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
- szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych:
a) dla drogi wojewódzkiej **KDZ** – 15,0 m,
b) dla dróg gminnych **KDL** – 15,0 m,
a) dla dróg dojazdowych **KDD** – 6,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
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 (np. siedliska rolnicze):
a) od drogi krajowej – 25,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ XXVII

PROMNA KOLONIA

§ 126

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 27**, **27a, 27b i 27c** do uchwały, symbolami **RM/MN** i **MN.**

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka
   posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.
5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
      b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
      c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,

d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,

d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20 m i 10 m,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,

12) powierzchnie biologiczne czynne:
a) 50% dla działki z zabudową mieszkaniową,
b) 30% dla działki z zabudową usługową,

13) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
14) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
27.1 RM/MN – o pow. 1,97 ha – dojazd od **27.5.1 KDZ**
27.2 RM/MN – o pow. 0,92 ha – dojazd od **27.5.1 KDZ**
27.3 RM/MN – o pow. 15,37 ha – dojazd od **27.1 KDS** (droga odbarczająca w liniach rozgraniczenia)
27.4 RM/MN – o pow. 0,67 ha – dojazd od **27.3 KDL i 27.1 KDS** (droga odbarczająca)
27.5RM/MN – o pow. 6,22 ha – dojazd od **27.1 KDS** (droga odbarczająca)
27.6RM/MN – o pow. 5,33 ha – dojazd od **27.1 KDS** (droga odbarczająca)
27.7RM/MN – o pow. 5,80 ha – dojazd od **27.1 KDS** (droga odbarczająca)
27.8RM/MN – o pow. 2,83 ha – dojazd od **27.1 KDS** (droga odbarczająca)
27.9RM/MN – o pow. 6,13 ha – dojazd od **27.4 KDL; 27.2 KDD**
27.10RM/MN – o pow. 2,73 ha – dojazd od **27.4 KDL; 27.1 KDX**
27.11RM/MN – o pow. 0,34 ha – dojazd od **27.6 KDL**
27.12RM/MN – o pow. 0,19 ha – dojazd od **27.6 KDL**
27.13RM/MN – o pow. 0,56 ha – dojazd od **27.6 KDL; 27.3 KDD**
27.14RM/MN – o pow. 1,02 ha – dojazd od **27.5 KDL; 27.3 KDD**
27.15RM/MN – o pow. 0,65 ha – dojazd od **27.1.1 KDZ; 27.3 KDD**
27.16RM/MN – o pow. 3,68 ha – dojazd od **27.1.2 KDZ**
27.17RM/MN – o pow. 1 ha – dojazd od **27.1.1 KDZ; 27.2 KDX**
27.18RM/MN – o pow. 2,61 ha – dojazd od **21.1.1 KDZ; 27.2 KWX**

6. Tereny o symbolu **27.18 RM/MN** leżą częściowo w strefie ochrony archeologicznej, w związku z czym wszelkie prace ziemne na tym terenie należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

7. Tereny oznaczone symbolami **27.17 RM/MN** i **27.18 RM/MN** podlegają przepisom o ochronie przyrody, dotyczącym sieci obszarów NATURA 2000 / Ustawa z dnia 16 kwietnia 2000/ oraz ustaleniom planu ochrony Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki".

8. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN.**
   1) Przeznaczeniem podstawowym na terenie **MN** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
   2) Przeznaczeniem uzupełniającym jest:
      a) zabudowa gospodarcza,
      b) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
      c) usługi podstawowe o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
      d) urządzenie infrastruktury technicznej i komunikacji.
   3) Dopuszcza się lokalizację zabudowy o charakterze letniskowym.
   4) Ustala się następujące parametry projektowanych działek oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek:
      a) typ zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza,
      b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 2 ½ kondygnacje (11,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu),
      c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i usługowych – 8,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
      d) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45^{o},
      e) powierzchnia minimalna działki – 500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 350 m^2 dla bliźniaczej,
      f) powierzchnia minimalna dla zabudowy letniskowej – 2000 m^2,
      g) minimalna szerokość frontów działek – 18,0 m i 14,0 m (dla zabudowy bliźniaczej),
      h) minimalna głębokość działki – 25,0 m,
      i) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkalnej – 35%, a usługowej – 50%,
      j) powierzchnie biologicznie czynne dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, dla działki z usługami – 30%.
   5) Na terenie **MN** obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej wg wskaźników określonych w § 10.
   6) Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają dojazdy od istniejących i projektowanych dróg i ciągów pieszo-jezdnych:
      27.1 MN – o pow. 0,33 ha – dojazd od **27.1 KDX**
      27.2 MN – o pow. 0,76 ha – dojazd od **27.5 KDL; 27.1 KDX**
      27.3 MN – o pow. 7,27 ha – dojazd od **27.2 KDD; 27.5 KDL**
      27.4 MN – o pow. 5.09 ha – dojazd od **27.3 KDD**
   7) Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej określa § 14 ustaleń ogólnych.

9. Tereny ;**27.4MN, 27.14RM/MN,27.13RM/MN, 27.15RM/MN,27.16RM/MN** leżą częściowo w obszarze CENTRUM WSI Promna Kolonia.

§ 127

1. Ustala się strefę zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 27, 27a, 27b, 27c** do uchwały, symbolem **U** oraz teren z2-dowy usługowej i mieszkaniowej, oznaczony symbolem **U/MN** oraz teren usług i obsługi produkcji rolniczej, oznaczony symbolem **RU/U**.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny pod zainwestowanie w z2-esie usług publicznych i komercyjnych oraz związanych z obsługą komunikacji a oznaczonych na rysunkach planu symbolami **27.1 U; 27.2 U; 27.3 U; 27.4 U; 27.5 U** i **27.6 U**:
   1) przeznaczeniem podstawowym terenów, o których mowa w ust. 2, są:
      a) obiekty gastronomiczne, motel, stacje paliw,
      b) obiekty usług handlu, rzemiosła itp.,
   2) przeznaczeniem uzupełniającym są:
      a) zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym obsługą obiektów o funkcji podstawowej,
      b) urządzanie komunikacji: MOP, parkingi, dojazdy,
      c) zieleń urządzona,
      d) zabudowa gospodarcza,
      e) urządzenia infrastruktury technicznej,
   3) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej mogą być realizowane pod warunkiem, że są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej i nie zajmują więcej niż 20% powierzchni działki.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **27.7 U** plan ustala:
   1) jako przeznaczenie podstawowe – usługi administracji – Urząd Gminy,
   2) jako przeznaczenie uzupełniające:
      a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
      b) zieleń urządzoną,
   3) zabytkowy dawny zajazd, wpisany do rejestru zabytków pod nr 56A podlega ochronie konserwatorskiej; wszelkie prace adaptacyjne podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Na terenach zabudowy usług plan ustala następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
   1) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania, wymienionego w pkt. od 1) do 3), przeznaczenia terenu,
   2) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w z2-bie lokalizacji usług wg wskaźników programowych zawartych w § 10,
   3) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz z2-iązujących normatywów projektowania,
   4) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca z2-oły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
   5) wysokość budynków do 15,0 m z wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,

6) dachy wielospadowe o nachyleniu maksimum do 45° lub mansardowe,
7) inny kształt dachu niż określony w pkt. 6 można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
8) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni należy przeznaczyć pod zieleń towarzyszącą,
9) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
10) jakakolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi nie może przekraczać granic lokalizacji tej usługi,
11) obsługę komunikacyjną terenów usług zapewnią istniejące i projektowane drogi i ciągi pieszo-jezdne:
27.1 U – o pow. 8,77 ha – dojazd od **27.1 KDS**
27.2 U – o pow. 5,16 ha – dojazd od **27.1 KDS**
27.3 U – o pow. 3,66 ha – dojazd od **27.1 KDS** oraz **27.4 KDL**
27.4 U – o pow. 0,23 ha – dojazd od **27.1 KDS**
27.5 U – o pow.10,27 ha – dojazd od **27.1 KDD; 27.1 KDS**
27.6 U – o pow. 0,39 ha – dojazd od **27.3.1 KDZ; 27.6 KDL**
27.7 U – o pow. 1,13 ha – dojazd od **27.1.2 KDZ; 27.1.1 KDZ. 27.2 KDX; 27.2 KWX**
12) realizacja zespołu zabudowy, wymagająca tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta,
13) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 14 .

5. Dla terenu, oznaczonego symbolem **27.1 U/MN** o pow.- 1,71 ha, plan ustala:
1) jako przeznaczenie podstawowe:
a) obiekty usługowe związane z sąsiedztwem trasy 27.1 KDS,
b) zabudowa mieszkaniowa,
2) jako przeznaczenie uzupełniające:
a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
b) zabudowa gospodarcza,
c) zieleń urządzona,
3) dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej obowiązują odpowiednio dla obiektów usługowych i mieszkaniowych zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy podane w ust. 4 niniejszego paragrafu i § 128 ust. 7 oraz ustalenia ogólne niniejszej uchwały (Dział II).

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **27.1 RU/U** o pow. -1,2 ha , plan ustala:
1) jako przeznaczenie podstawowe – obiekty hodowli drobiu i usług dla rolnictwa,
2) jako przeznaczenie uzupełniające:
a) obiekty gospodarcze i magazynowe,
b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
c) zieleń urządzoną,
3) możliwość zmiany funkcji użytkowania obiektów istniejących oraz wprowadzenie nowej zabudowy usługowej

7. Plan wyznacza obszar CENTRUM WSI Promna Kolonia obejmujący tereny,

oznaczone symbolami;**27.7 U, 27.1ZP/U, 27.6U,** a także tereny zabudowy mieszkaniowej i komunikacji położone w wydzielonym obszarze.

1) CENTRUM spełnia funkcję przestrzeni publicznej w skład której wchodzą obiekty usługowe / Urząd Gminy, szkoła i in./,ulice, place, parkingi a także z2-kty zabytkowe /zespół pałacowy, park, karczma / świadczące o dziedzictwie kulturowym tego terenu
2) CENTRUM WSI Promna Kolonia obejmuje obszar o powierzchni ok. 12,41 ha

§ 128

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 27** i **27c** symbolem **27.1 ZP/U** – o pow. 5,39 ha w tym WS = 0,89 ha, plan ustala:
1) jako przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa i usługi oświaty,
2) jako przeznaczenie uzupełniające:
a) usługi kultury i rekreacji,
b) urządzenia komunikacji,
c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
d) obiekty małej architektury,
3) ochronie konserwatorskiej podlega zespół pałacowy XVIII-XIX wiek (nr rej. 8/A z 15.12.1078 r.) oraz park (nr rej. 7/A z 15.12.1978 r.). Uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków obowiązuje w zakresie:
a) wszelkich zmian funkcji użytkowania,
b) remontów i modernizacji dotyczących zmian w zewnętrznej i wewnętrznej strukturze budynków,
4) obowiązuje zakaz wtórnych podziałów terenu,
5) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu na terenie parku,
6) obowiązuje utrzymanie układu kompozycyjnego zieleni parkowej i wszelkie wycinki zieleni ze względów sanitarnych podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
7) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie oraz najbliższym otoczeniu (w promieniu 100 m) wokół obiektów zabytkowych podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
8) Teren parku wraz ze znajdującymi się tu obiektami zabytkowymi,zaliczono w planie do obszaru CENTRUM WSI Promna Kolonia.

§ 129

1. Ustala się tereny obiektów produkcyjnych, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 27, 27a** i **27b** do uchwały, symbolami **27.1 P** o pow. 2,72 ha i **27.2 P** o pow. 1,40 ha.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów, o których mowa w ust. 1, są obiekty produkcyjne (produkcja win i gorzelnie) i magazynowo-składowe o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych , które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza tren działki do której jednostka posiada tytuł prawny.

3. Przeznaczeniem uzupełniającym terenów **27.1 P** i **27.2 P** są:
1) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,

2) zieleń urządzona,
3) obiekty małej architektury.

4. Obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
   2) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje,
   3) obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 2,20 m,
   4) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych we frontowej części działki,
   5) obowiązuje ochrona zieleni istniejącej,
   6) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia dojazd od drogi krajowej **27.1 KDS.**

§ 130

1. Ustala się strefę lokalizacji stacji redukcyjnej gazu, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 27** i **27a** do uchwały, symbolem **27.1 G** o pow. 0,24 ha.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
   1) istniejącą stację redukcyjną gazu przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
   2) obowiązuje strefa od przebiegającego przez teren sołectwa gazociągu szerokości 20,0 m (ϕ 150) i 30,0 m (ϕ 300) – na podstawie przepisów szczególnych,
   3) obsługa komunikacyjna terenu od **27.5.1 KDZ**.

3. Budynki mieszkalne i usługowe na terenach przylegających do terenu lokalizacji stacji redukcyjnej można sytuować w odległości 30,0 m na podstawie przepisów szczególnych. Dotyczy to terenów oznaczonych symbolami: **27.1 RM/MN, 27.3 RM/MN i 27.1 U/MN**.

§ 131

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
   1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
   27.1 ZL – o pow. 1,71 ha
   27.2 ZL – o pow. 11,43 ha
   27.3 ZL – o pow. 10,01 ha
   27.4 ZL – o pow. 10,36 ha
   27.5 ZL – o pow. 2,14 ha
   27.6 ZL – o pow. 0,91 ha
   27.7 ZL – o pow. 0,11 ha
   27.8 ZL – o pow. 1,20 ha
   27.9 ZL – o pow. 0,40 ha
   27.10 ZL – o pow. 1,41 ha
   27.11 ZL – o pow. 0,08 ha
   27.12 ZL – o pow. 0,27 ha

27.13 ZL – o pow. 0,34 ha
27.14 ZL – o pow. 2,90 ha
27.15 ZL – o pow. 0,21 ha
27.16 ZL – o pow. 0,20 ha
27.17 ZL – o pow. 0,20 ha
27.18 ZL – o pow. 0,28 ha
27.19ZL – o pow. 0,77 ha
27.20ZL – o pow. 0,28 ha
27.21ZL - o pow. 0,94 ha
27.22ZL – o pow. 0,13 ha

2) tereny upraw rolnych, ogrodniczych, sadowniczych, oznaczone symbolem **R**:
27.1 R – o pow. 65,30 ha
27.2 R – o pow. 14,74 ha
27.3 R – o pow. 13,28 ha
27.4 R – o pow. 93,15 ha
27.5 R – o pow. 45,82 ha
27.6 R – o pow. 54,95 ha
27.7 R – o pow. 5,05 ha
27.8 R – o pow. 6,10 ha
27.9 R – o pow. 20,92 ha
27.10 R – o pow. 1,87 ha

3) tereny łąk, użytków zielonych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych, oznaczone symbolem **RZ** oraz tereny położone w strefie zalewowej, oznaczone symbolem **RZ/ZZ**:
27.1 RZ -- o pow. 3,55 ha
27.2 RZ – o pow. 18,86 ha
27.3 RZ – o pow. 1,66 ha
27.4 RZ – o pow. 56,88 ha

27.1 RZ/ZZ – o pow. 102,23 ha

4) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunkach planu symbolami **27.1 WS** o pow. 0,89 ha i **27.2 WS** o pow. 1,69 ha.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,

2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,

4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,

6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
- **1)** podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
- **2)** ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
- 3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
  - a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
  - **b)** uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
- 5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
  - **a)** nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
  - **b)** budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
  - c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
- 6) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepi sami szczególnymi. Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru.
- **7)** istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, moderniza cji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
- 8) 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.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:
- **1)** podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,
- 2) 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,
- **3)** należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,

4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,

5) 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,

6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, 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,

c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,

7) dopuszcza się przeznaczenie gruntów RZ na cele leśne zgodnie z przepi sami szczególnymi. Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru.

8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i stały element krajobrazu,

9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

10) dla terenów o symbolu **27.1 RZ/ZZ** obowiązują dodatkowo ustalenia § 7 (Dział II – Ustalenia dotyczące terenów zalewowych,

11) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie,

12) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,

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 o 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.

5. Na terenach oznaczonych symbolam: **R i RZ** w pasie 100 m od brzegów rzek i innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki" obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych ustanawiających w/w obszar.

§ 132

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 27, 27a, 27b, 27c**:

1) droga krajowa E-77 Kraków- Warszawa klasy „S" , oznaczona na rysunkach planu symbolem **27.1 KDS** o szerokości w liniach rozgraniczenia ~ 60, 0 m i pow. 37,36 ha,

2) droga wojewódzka Falęcice – Warka, oznaczona na rysunkach planu symbolami **27.1.1 KDZ** o pow. 0,19 ha i **27.1.2 KDZ** o pow. 0,56 ha i szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0–20,0 m,

3) drogi powiatowe klasy „Z", oznaczone na rysunkach plany symbolami:
27.3.1 KDZ – Nr 34174 o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0-20,0 m i pow. 0,08 ha
27.11.1 KDZ – o szerokości w liniach rozgraniczenia 25,0 m i pow. 2,30 ha
27.5.1 KDZ – Nr 34173 o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0-20,0 m i pow. 0,53 ha

4) drogi gminne klasy „L" i „D", oznaczone symbolami:
27.1 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 0,52 ha
27.2 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 0,29 ha
27.3 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0-20,0 m i pow. 0,32 ha
27.4 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 2,65 ha
27.5 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0-15,0 m i pow. 0,30 ha
27.6 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0-15,0 m i pow. 0,18 ha

27.1 KDD – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 2,15 ha
27.2 KDD - o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0 m i pow. 0,74 ha
27.3 KDD – o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0-15,0 m i pow. 0,0037 ha

5) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne:
27.1 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 8,0 m i pow. 0,04 ha
27.2 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0 m i pow. 0,15 ha

27.1 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,12 ha
27.2 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0 m i pow. 0,19 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się z2-ępujące parametry docelowe:

1) dla drogi ekspresowej, oznaczonej symbolem **KDS**:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 60,0 m
- szerokość jezdni – 2 x 7,0 m

2) dla drogi wojewódzkiej Falęcice – Warka, oznaczonej symbolem **KDZ**:
- szerokość pasa drogowego 20.0 m
- szerokość jezdni 2 x 3,5 m

3) dla dróg powiatowych, oznaczonych symbolem **KDZ**:
- szerokość pasa drogowego – 20,0 m
- szerokość jezdni 2 x 3,5 m

4) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolem **KDL**:

a) w terenie zabudowanym:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 m

- szerokość jezdni 2 x 3,0 m

b) poza terenem zabudowy:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m

5) dla dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m
- szerokość jezdni min. 5,0 m

6) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolami **KDX** i **KWX**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m
- szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów, określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych:
1) dla drogi ekspresowej KDS ~ 100 m od osi drogi (szczegółowo wg załącznika graficznego),
2) dla drogi wojewódzkiej KDZ – 15,0 m
3) dla dróg gminnych KDL – 15,0 m
4) dla dróg dojazdowych KDD – 6,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
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 (np. siedliska rolnicze):
a) od drogi krajowej – 25,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ XXVIII

PRZYBYSZEW

§ 133

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 28, 28a** i **28b** do uchwały, symbolami **RM/MN.**

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
      b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,

c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 6,0 m (jedna kondygnacja i z2-sze użytkowe) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 6,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu (z wyjątkiem przechowalni owoców),
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- dla budynków wolnostojących – 500 m^2,
- dla budynków bliźniaczych – 250 m^2,

d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,

12) powierzchnie biologiczne czynne:
a) 50% dla działki zabudowy mieszkaniowej,
b) 30% dla działki z zabudową usługową,

13) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
14) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z § 14 ustaleń ogólnych,
15) tereny o symbolach **28.1 RM/MN, 28.6 RM/MN, 28.17 RM/MN, 28.19 RM/MN, 28.20 RM/MN** i **28.25 RM/MN** leżą w strefie ochrony archeologicznej. z2-iązuje uzgodnienie wszelkich prac ziemnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
16) zabytkowa plebania nr rej. 102/A na terenie **28.9 RM/MN** oraz dawny zajazd nr rej. 103/A na terenie **28.4 RM/MN** podlegają ochronie konserwatorskiej. z2-iązują ustalenia jak w § 129 dotyczące terenu kościoła (symbol **28.1 U**),
17) na terenie **28.10 RM/MN** odległość linii zabudowy mieszkaniowej od cmentarza wynosi 50 m a zabudowy usługowej 30 m (na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych),
18) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi i ciągi pieszo-jezdne:
28.1 RM/MN – o pow. 4,08 ha – dojazd od **28.4 KDD; 28.5 KDD; 28.1 KDX**
28.2 RM/MN - o pow. 2,20 ha – dojazd od **28.4 KDD; 28.5 KDD; 28.2.2 KDZ; 28.1 KWX**
28.3 RM/MN – o pow. 2,84 ha – dojazd od **28.5 KDD; 28.1 KDX; 28.2 KDX; 28.5 KWX**

28.4 RM/MN – o pow. 2,47 ha – dojazd od **28.2.2 KDZ; 28.5 KDD; 28.8.1 KDZ; 28.1 KDX**
28.5 RM/MN – o pow. 2,09 ha – dojazd od **28.2.1 KDZ; 28.8.2 KDZ; 28.3 KDX; 28.2 KWX**
28.6 RM/MN – o pow. 12,19 ha – dojazd od **28.2.1 KDZ; 28.2 KWX**
28.7 RM/MN – o pow. 0,35 ha – dojazd od **28.1 KDD**
28.8 RM/MN – o pow. 1,94 ha – dojazd od **28.2.2 KDZ; 28.1 KDD; 28.9 KDX**
28.9 RM/MN – o pow. 2,64 ha – dojazd od **28.1 KDD; 28.6 KDD; 28.9 KDX**
28.10 RM/MN – o pow. 11,51 ha – dojazd od **28.2.1 KDZ; 28.2.2 KDZ; 28.2 KDD; 28.6 KDD; 28.4 KDX; 28.6 KDX; 28.6 KWX**
28.11 RM/MN – o pow. 0,32 ha – dojazd od **28.1 KDD; 28.6 KDD**
28.12 RM/MN – o pow. 0,36 ha – dojazd od **28.2 KDD; 28.5 KDX**
28.13 RM/MN – o pow. 0,71 ha – dojazd od **28.2 KDD; 28.3 KDD; 28.5 KDX**
28.14 RM/MN – o pow. 0,42 ha – dojazd od **28.2.2 KDZ; 28.6 KDD; 28.6 KWX**
28.15 RM/MN – o pow. 6,75 ha – dojazd od **28.2 KDD; 28.6 KDX; 28.7 KDX**
28.16 RM/MN – o pow. 2,71 ha – dojazd od **28.2 KDD; 28.3 KDD; 28.10 KDX**
28.17 RM/MN – o pow. 16,34 ha – dojazd od **28.2.1 KDZ; 28.2 KDD; 28.6 KDX; 28.7 KDX**
28.18 RM/MN – o pow. 0,21 ha – dojazd od **28.5 KDD; 28.1 KDX; 28.1 KWX**
28.19 RM/MN – o pow. 2,63 ha – dojazd od **28.1 KDX; 28.2 KDX**
28.20 RM/MN – o pow. 0,71 ha – dojazd od **28.2 KDD; 28.10 KDX**
28.21 RM/MN - o pow. 2,64 ha – dojazd od **28.2.4 KDZ; 28.4 KWX**
28.22 RM/MN – o pow. 0,85 ha – dojazd od **28.2.4 KDZ; 28.3 KWX**
28.23 RM/MN – o pow. 1,32 ha – dojazd od **28.2.4 KDZ; 28.3 KWX**
28.24 RM/MN – o pow. 0,19 ha – dojazd od **28.1 KDD; 28.8 KDX**
28.25 RM/MN – o pow. 0,70 ha – dojazd od **28.5 KDD; 28.1 KDX; 28.1 KWX**

19) Na obszarze wydzielonego CENTRUM WSI leży część terenów ,oznaczonych symbolami : **28.2 RM/MN, 28.4 RM/MN, 28.8 RM/MN, 28.9 RM/MN, 28.14 RM/MN.**

6. Na terenach oznaczonych symbolami **28.17 RM/MN** i **28.20 RM/MN** występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych, zaznaczone na rysunku planu na podstawie „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.
7. Tereny oznaczone symbolami **28.10 RM/MN, 28.12 RM/MN, 28.13 RM/MN, 28.15 RM/MN, 28.16 RM/MN, 28.17 RM/MN, 28.20 RM/MN** leżą w obszarze Systemu NATURA 2000 i podlegają przepisom Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody / Dz.U.Nr 92 poz. 880 /. W pasie 100 m od linii brzegów rzek i innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki” obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych, ustanawiających w/w obszar.

§ 134

1. Ustala się strefę zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 28** i **28a** do uchwały, symbolem **U**.

2. Dla terenu, oznaczonego symbolem **28.1 U** o pow. 0,34 ha plan ustala:
1) jako przeznaczenie podstawowe:

- usługi kultury – kościół parafialny – zabytek wpisany pod nr rej. 101A z dnia 18.03.1981 r.,

2) jako przeznaczenie uzupełniające:
a) zieleń urządzona,
b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
c) obiekty małej architektury,

3) wszelkie prace budowlane w zakresie:
a) rozbudowy, przebudowy,
b) remontu, modernizacji ze zmianą zewnętrznej lub wewnętrznej struktury budynku,
c) zmiana funkcji użytkowania
podlegają uzgodnieniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

4) wszelkie działania realizacyjne mogą być prowadzone po uzyskaniu pozytywnej decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

5) dojazd od drogi powiatowej **28.2.2 KDZ.**

6) Teren kościoła leży w obszarze wydzielonego w planie CENTRUM WSI.

3. Dla terenu, oznaczonego symbolem **28.2 U** o pow. 0,11 ha plan ustala:
1) jako przeznaczenie podstawowe:
- usługi związane z obsługą rolnictwa,

2) przeznaczenie uzupełniające:
a) zabudowa gospodarcza i magazynowa,
b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
c) zieleń urządzona,
d) obiekty małej architektury,

3) obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
a) zabudowa usługowa może podlegać adaptacji, wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania,
b) obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w § 10,
c) forma i kształt zabudowy: wolnostojąca lub zwarta tworząca zespoły obiektów,
d) wysokość budynków gospodarczych – do 8,0 m a usługowych max. 2 kondygnacje,
e) dachy wielospadowe o nachyleniu do 45^{o},
f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki 50%, przy czym 20% zieleń towarzysząca,
g) jakakolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi nie może przekraczać granic lokalizacji tej usługi,
h) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od frontu działki,

4) obsługę komunikacyjną terenu **28.2 U** zapewniają istniejące i projektowane drogi **28.8.2 KDZ; 28.5 KDD** i ciąg pieszo-jezdny **28.5 KWX.**

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **28.3 U** o pow. 0,81 ha plan ustala:
1) przeznaczenie podstawowe:
- usługi oświaty – teren szkoły podstawowej i przedszkola,

2) przeznaczenie uzupełniające:
a) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące,

b) usługi sportu,
c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
d) zieleń urządzona,
e) obiekty małej architektury,
3) obowiązujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) powierzchnia biologicznie czynna terenu – 50%,
b) zakaz wtórnych podziałów terenu,
c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej – jedna kondygnacja,
4) dojazd do szkoły od **28.8.2 KDZ; 28.5 KDD; 28.5 KWX**.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **28.4 U** o pow. 0,25 ha plan ustala:
1) przeznaczenie podstawowe:
- usługi komercyjne i publiczne dla mieszkańców sołectwa (poczta, fryzjer, biblioteka itp.),
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) pomieszczenie gospodarcze wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące,
b) urządzenia komunikacji,
c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
d) zieleń urządzona,
e) obiekty małej architektury,
3) obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
a) powierzchnie biologicznie czynne terenu – 30%,
b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej – 1 kondygnacja,
c) maksymalna wysokość ogrodzeń działki – 2,20 m z zakazem stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych we frontowej części działki,
d) obowiązuje maksymalna ochrona zieleni istniejącej,
e) obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla usług w obrębie działki wg wskaźników podanych w § 10 ustaleń ogólnych,
4) dojazd do terenu usług od drogi powiatowej **28.2.1 KDZ**.

6. Dla terenu oznaczonego symbolami ; **28.5 U** o pow. 0,06 ha i **28.7 U** o pow. 0,05 ha plan ustala:
1) przeznaczenie podstawowe:
- usługi handlu,
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące,
b) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
c) urządzenia komunikacji,
d) zieleń towarzysząca,
3) obowiązujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) powierzchnia biologicznie czynna terenu – 30%,
b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej – 1 kondygnacja,
c) ogrodzenie ażurowe o wysokości max. 2,20 m,
d) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
4) dojazd do terenów ; ;
28.5 U -- od drogi **28.2 KDD** i ciągu pieszo-jezdnego **28.5 KDX**.
28.7 U – od drogi **28.2.2 KDZ**

5) teren **28.7 U** leży w obszarze wyznaczonego CENTRUM WSI Przybyszew.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **28.6 U** o pow. 0,73 ha plan ustala:
1) przeznaczenie podstawowe:
   - teren do wykorzystania pod zabudowę usługową,
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) urządzenia infrastruktury technicznej,
   b) urządzenia komunikacji,
   c) zieleń urządzona,
3) obowiązujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
   b) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja,
   c) charakter zabudowy dostosowany do istniejącej zabudowy mieszkaniowej i skali miejscowości,
   d) zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie działki,
4) obsługę komunikacyjną terenu **28.6 U** zapewnia droga powiatowa **28.2.1 KDZ** oraz ciągi pieszo-jezdne **28.4 KDX** i **28.6 KDX**.

8. Tereny usług oznaczone symbolami **28.3 U** oraz **28.6 U** położone są w strefie ochrony archeologicznej. Obowiązuje uzgadnianie wszelkich prac ziemnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

9. Tereny usług oznaczone symbolami **28.1 U, 28.4 U, 28.6 U, 28.7U** leżą w obsza - rze Systemu Natura 2000 oraz w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki" i podlegają przepisom odrębnym i szczególnym ustanawiającym w/w obszary.

§ 135

1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony na rysunkach planu stanowiących załączniki **Nr 28** i **28a** do uchwały, symbolem **28.1 ZC** o pow. 0,88 ha.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenu, o którym mowa w ust. 1, jest teren cmentarza.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające terenu plan ustala:
1) urządzenia komunikacji,
2) zieleń urządzoną,
3) obiekty małej architektury,
4) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

4. Realizacja nowych elementów przestrzennych i adaptacja istniejącego zainwestowania pod warunkiem spełnienia wszelkich wymogów sanitarnych.

5. Dla zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie cmentarza obowiązuje strefa 50 m, a dla usługowej 30 m od ogrodzenia terenu cmentarza.

6. Dojazd od drogi powiatowej **28.2.1 KDZ**.

§ 136

1. Ustala się teren przestrzeni publicznej oznaczony na rysunkach planu symbolem **28.1 PP** o pow. 0,86 ha.

2. Jako przeznaczenie podstawowe dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala – parking i teren zieleni urządzonej.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające dla terenu **28.1 PP** ustala się:
1) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
2) obiekty małej architektury.

4. Teren **28.1 PP** leży w obszarze wydzielonego CENTRUM WSI Przybyszew w skład którego wchodzą ; obiekty usługowe, zabudowa mieszkaniowa ,ulice, place, parkingi ,obiekty zabytkowe/ kosciół, plebania, dawny zajazd/, świadczące o dziedzictwie kulturowym terenu.
1) CENTRUM WSI Przybyszew obejmuje obszar o powierzchni ok. 6,48 ha,
2) Na obszarze CENTRUM obowiązuje zachowanie skali istniejącej zabudowy mieszkaniowej o unikalnym charakterze.

.§ 137

1. Ustala się tereny lokalizacji następujących urządzeń infrastruktury technicznej:
1) ujęcie wody, oznaczone symbolem **28.1 W** o pow. 0,14 ha,
2) oczyszczalnie ścieków, oznaczone symbolami **28.1 K** o pow. 0,14 ha i **28.2 K** o pow. 0,02 ha,
3) teren zbiornika wodnego służącego celom p.poż., oznaczony na rysunku planu symbolem **28.1 WP** o pow. 0,18 ha,
4) wał przeciwpowodziowy, oznaczony na rysunkach planu symbolem **28.1 BZ**.

§ 138

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w skład której wchodzą:
1) tereny lasów, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
28.1 ZL – o pow. 0,71 ha
28.2 ZL – o pow. 0,84 ha
28.3 ZL – o pow. 0,11 ha
28.4 ZL – o pow. 0,08 ha
28.5 ZL – o pow. 0,22 ha
28.6 ZL – o pow. 0,06 ha
28.7 ZL – o pow. 0,47 ha
28.8 ZL – o pow. 0,38 ha
28.9 ZL – o pow. 0,17 ha
28.10 ZL – o pow. 1,16 ha
28.11 ZL – o pow. 2,80 ha
28.12 ZL – o pow. 1,04 ha
28.13 ZL – o pow. 0,31 ha
28.14 ZL – o pow. 0,22 ha
28.15 ZL – o pow. 0,14 ha

28.16 ZL – o pow. 0,31 ha
28.17 ZL – o pow. 1,00 ha
28.18 ZL – o pow. 2,60 ha

2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
28.1 R – o pow. 32,96 ha
28.2 R – o pow. 61,94 ha
28.3 R – o pow. 130,18 ha
28.4 R – o pow. 291,55 ha
28.5 R – o pow. 5,65 ha
28.6 R – o pow. 7,76 ha
28.7 R – o pow. 21,66 ha, w tym **28.1 R/ZZ** o pow. 15,65 ha na terenach z2-wowych
28.8 R – o pow. 17,66 ha, w tym **28.2 R/ZZ** o pow. 13,06 ha na terenach z2-wowych

3) tereny łąk, użytków zielonych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
28.1 RZ – o pow. 20,30 ha
28.2 RZ – o pow. 25,45 ha
28.3 RZ – o pow. 9,46 ha

4) tereny łąk na terenach zalewowych, oznaczone symbolami:
28.1 RZ/ZZ – o pow. 53,02 ha
28.2 RZ/ZZ – o pow. 9,53 ha
28.3 RZ/ZZ – o pow. 9,58 ha
28.4 RZ/ZZ – o pow. 172,90 ha
28.5 RZ/ZZ – o pow. 226,60 ha

5) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
28.1 WS – o pow. 33,03 ha
28.2 WS – o pow. 13,41 ha
28.3 WS – o pow. 9,63 ha
28.4 WS – o pow. 1,07 ha
28.5 WS – o pow. 0,45 ha
28.6 WS – o pow. 2,45 ha

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
- **1)** podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
- **2)** ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
- 3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa / z wyłączeniem pasa 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych / podlegać może:
  - a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
  - **b)** uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
- 5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych / z wyłączeniem pasa 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych / mogą być:
  - **a)** nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
  - **b)** budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
  - c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
- 6) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepi sami szczególnymi. Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru.
- **7)** istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
- 8) 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.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:
- **1)** podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,
- 2) 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,
- **3)** należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt

rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,

4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,

5) 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,

6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, 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,

c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,

7) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepi sami szczególnymi. Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru.

8)istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i stały element krajobrazu,

9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

10)dla terenów o symbolu **RZ/ZZ** obowiązują ustalenia ogólne § 7 dotyczące terenów zalewowych,

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 o 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.

5. Na terenach oznaczonych symbolam: **R i RZ** w pasie 100 m od brzegów rzek i innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki” obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych ustanawiających w/w obszar.

§ 139

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 28, 28a** i **28b** do uchwały:

1) drogi powiatowe klasy „Z", oznaczone na rysunkach planu symbolami:
   a) droga nr 34150:
      28.2.1 KDZ – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 2,02 ha
      28.2.2 KDZ – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,74 ha
      28.2.3 KDZ – o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 2,36 ha
      28.2.4 KDZ – o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 1,18 ha
   b) droga nr 34139:
      28.9.1 KDZ - o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 1,70 ha
   c) droga nr 34138:
      28.8.1 KDZ – o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 4,54 ha
      28.8.2 KDZ – o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0-15,0 m i pow. 0,34 ha

2) drogi gminne klasy „L" i „D", oznaczone na rysunkach planu symbolami:
   28.1 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,54 ha
   28.1 KDD – o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0 m i pow. 0,95 ha
   28.2 KDD – o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0-12,0 m i pow. 1,73 ha
   28.3 KDD – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,19 ha
   28.4 KDD – o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0-12,0 m i pow. 0,57 ha
   28.5 KDD – o szerokości w liniach rozgraniczenia 8,0-12,0 m i pow. 0,35 ha
   28.6 KDD – o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0-12,0 m i pow. 0,38 ha

3) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
   28.1 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 8,0 m i pow. 0,23 ha
   28.2 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,07 ha
   28.3 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 5,0 m i pow. 0,06 ha
   28.4 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 8,0 m i pow. 0,20 ha
   28.5 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0-15,0 m i pow. 0,14 ha
   28.6 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 8,0 m i pow. 0,23 ha
   28.7 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,36 ha
   28.8 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,04 ha
   28.9 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0-12,0 m i pow. 0,15 ha
   28.10 KDX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 8,0 m i pow. 0,09 ha

   28.1 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,05 ha
   28.2 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 5,0 m i pow. 0,05 ha
   28.3 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,09 ha
   28.4 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,07 ha
   28.5 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 5,0 m i pow. 0,05 ha
   28.6 KWX – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,04 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się z2-ępujące parametry docelowe:

1) dla dróg powiatowych, oznaczonych symbolem **KDZ:**
   - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m
   - szerokość jezdni - 2 x 3,5 m
2) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolami **KDL** i **KDD**:

KDL:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m
- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m

KDD:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m
- szerokość jezdni – min. 5,0 m

3) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **KDX** lub **KWX**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m
- szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych:
1) dla drogi wojewódzkiej **KDZ** – 15,0 m
2) dla dróg gminnych **KDL** – 15,0 m
3) dla dróg dojazdowych **KDD** – 6,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
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 (np. siedliska rolnicze):
a) od drogi krajowej – 25,0 m
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m
c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ XXIX

RYKAŁY

§ 140

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 29 i 29a** do uchwały, symbolami:
- zagrodowa – **RM/MN**
- jednorodzinna - **MN**

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka
posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
      b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,

c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,

d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,

12) powierzchnie biologicznie czynne:
a) 50% - dla działki z zabudową mieszkaniową bez usług,
b) 30% - z usługami,

13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 145 dotyczący terenu komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
29.1 RM/MN – o pow. 10,19 ha - dojazd od **29.3 KDL; 29.1 KDD; 29.9.4 KDZ; 29.10.1 KDZ**
29.2 RM/MN – o pow. 2,75 ha - dojazd od **29.10.2 KDZ; 29.2 KDL; 29.1 KDD**
29.3 RM/MN – o pow. 8,81 ha - dojazd od **29.10.3 KDZ**
29.4 RM/MN – o pow. 12,15 ha - dojazd od **29.10.1 KDZ; 29.10.2 KDZ; 29.10.3 KDZ**
29.5 RM/MN – o pow. 2,16 ha - dojazd od **29.9.3 KDZ; 29.1 KWX; 29.2 KWX**

6. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **29.1 MN, 29.2 MN** i **29.3 MN**:
1) przeznaczeniem podstawowym na terenie **MN** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) przeznaczeniem uzupełniającym jest:
a) zabudowa gospodarcza,
b) garaże wbudowane lub wolnostojące,
c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
d) usługi handlu

3) Ustala się następujące parametry projektowanych działek oraz zasady ich z2-spodarowania:
   a) typ zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza,
   b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 1 ½ kondygnacji (11,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu), a wysokość gospodarczych – 8,0 m,
   c) kąt nachylenia połaci dachowych – max. do 45^{o},
   d) minimalna powierzchnia działki – 500 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, a 350 m^2 dla bliźniaczej,
   e) minimalna szerokość frontu działek - 18,0 m i 14,0 m (dla bliźniaczej),
   f) minimalna głębokość działki – 25,0 m,
   g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
   h) powierzchnia biologicznie czynna – 50%,

4) obsługę komunikacyjną terenów **MN** zapewniają istniejące drogi i ciągi pieszo-jezdne:
   29.1 MN – o pow. 0,74 ha – dojazd od **29.9.5 KDZ** i **29.1 KDX**
   29.2 MN – o pow. 1,01 ha – dojazd od **29.1 KDX**
   29.3 MN – o pow. 0,94 ha – dojazd od **29.1 KDX; 29.1 KWX**

5) istniejąca zabudowa wielorodzinna do adaptacji,

6) na terenie, oznaczonym symbolem **29.2 MN,** istniejący budynek starej gorzelni do zachowania i adaptacji. Przy pracach remontowych i modernizacyjnych z2-iązuje uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ze względu na szczególne walory architektoniczne.

7) Tereny o symbolach ;**29.1 MN, 29.2 MN, 29.3MN** leżą w obszarze wyznaczonego CENTRUM WSI Rykały .

§ 141

1. Ustala się strefę terenów zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 29 i 29a** do uchwały, symbolem **29.1 U**.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny usługowe na obszarze o pow. 3,39 ha:
   1) przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa usługowa i magazyno-wa związana z obsługą rolnictwa,
   2) przeznaczeniem uzupełniającym są:
      a) obiekty usługowe o innej funkcji niż określone w pkt. 1,
      b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
      c) zieleń urządzona,
      d) obiekty małej architektury,
   3) na terenach zabudowy usług **U** ustala się jako obowiązujące następujące z2-dy zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
      a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, moder-nizacji 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 wielkości działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz z2-iązujących normatywów projektowania,

d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
e) wysokość budynków gospodarczych – do 8,0 m, a usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje,
f) dachy wielospadowe o nachyleniu maksimum do 45^{o} lub mansardowe,
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) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od frontu działki,
l) obowiązuje maksymalna ochrona zieleni istniejącej,

4) obsługę komunikacyjną terenu **29.1.U** zapewniają ciągi pieszo-jezdne ; **29.1 KDX** i **29.2 KWX**.

§ 142

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 29 i 29a**, do uchwały, symbolem **29.1 ZP/U** o pow. 5,89 ha oraz **29.1 ZP** o pow. 4,96 ha.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **29.1 ZP/U** plan ustala:
1) jako przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty i zieleń parkową,
2) jako przeznaczenie uzupełniające:
a) usługi kultury i rekreacji,
b) urządzenia komunikacji: dojścia piesze i dojazdy wewnętrzne,
c) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
d) obiekty małej architektury,

3) ochronie konserwatorskiej podlega zespół pałacowy nr rej. 193/A, w związku z czym uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków podlegają:
a) wszelkie zmiany funkcji użytkowania,
b) remonty obejmujące zmiany w strukturze zewnętrznej lub wewnętrznej budynków,

4) zakaz wtórnych podziałów terenu,
5) obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu,
6) obowiązek utrzymania układu kompozycyjnego zieleni parkowej,
7) wszelkie wycinki zieleni ze względów sanitarnych podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,

8) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie oraz najbliższym otoczeniu (w promieniu 100 m) wokół obiektów zabytkowych należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

9) Teren parku wraz z zespołem pałacowym leży w obszarze wyznaczonego w planie CENTRUM WSI Rykały .

a) wyznaczony obszar CENTRUM zajmuje powierzchnię ok.10,85 ha.
b) CENTRUM WSI spełnia funkcję przestrzeni publicznej w skład której wchodzą ;obiekty usługowe , zabudowa mieszkaniowa obiekty zabytkowe świadczące o dziedzictwie kulturowym terenu

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **29.1 ZP** plan ustala:
1) jako przeznaczenie podstawowe – zieleń parkową – teren dawnego parku dworskiego (nie podlegający ochronie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków),
2) jako przeznaczenie uzupełniające:
a) adaptację istniejących obiektów w zakresie funkcji mieszkaniowej, usługowej lub rekreacyjnej,
b) urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
c) dojazdy i dojścia piesze,
3) obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu i wszelkich śladów kompozycji założenia parkowego,
4) zakaz wtórnych podziałów terenu,
5) obowiązek ochrony pomników przyrody – obowiązek uzgadniania wszelkich wycinek z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

§ 143

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
1) tereny lasów, oznaczone na rysunkach planu symbolami **ZL**:
29.1 ZL – o pow. 8,89 ha
29.2 ZL – o pow. 0,19 ha
29.3 ZL – o pow. 0,06 ha
29.4 ZL – o pow. 0,13 ha
29.5 ZL – o pow. 0,04 ha
29.6 ZL – o pow. 1,26 ha
29.7 ZL – o pow. 2,89 ha
29.8 ZL – o pow. 0,08 ha
2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **R**:
29.1 R – o pow. 77,33 ha
29.2 R – o pow. 12,44 ha
29.3 R – o pow. 54,38 ha
29.4 R – o pow. 93,70 ha
29.5 R - o pow. 62,21 ha
29.6 R – o pow. 103,62 ha
29.7 R – o pow. 86,26 ha
29.8 R – o pow. 8,68 ha
29.9 R – o pow. 68,92 ha
29.10 R – o pow. 1,99 ha
29.11 R – o pow. 19,63 ha
29.12 R – o pow. 15,09 ha
3) tereny łąk, użytków zielonych, zadrzewień śródpolowych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż rzek i cieków wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**:
29.1 RZ – o pow. 15,75 ha

29.2 RZ – o pow. 1,12 ha
29.3 RZ – o pow. 17,07 ha
29.4 RZ – o pow. 24,16 ha
29.5 RZ – o pow. 3,55 ha
29.6 RZ – o pow. 3,62 ha
29.7 RZ – o pow. 5,59 ha
29.8 RZ – o pow. 1,77 ha

4) tereny wód otwartych, oznaczone na rysunkach planu symbolami **WS**:
29.1 WS – o pow. 0,76 ha
29.2 WS – o pow. 2,03 ha
29.3 WS – o pow. 0,98 ha

.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ustaleniach ogólnych dla całego obszaru stanowią podstawę do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku

realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,

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

c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,

6) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie zprzepisami szczególnymi.

7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,

8) 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.

5. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:

1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,

2) 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,

3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,

4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,

5) 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,

6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, 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,

c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,

7) dopuszcza się przeznaczenie gruntów RZ na cele leśne zgodnie z przepi sami szczególnymi. Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru.

8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i stały element krajobrazu,

9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

10) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie,

11) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,

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 o 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.

§ 144

1. Ustala się teren lokalizacji urządzeń poboru wody, oznaczony na rysunkach planu symbolem **29.1 W** o pow. 0,02 ha oraz teren proponowanej lokalizacji oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem **29.1 K** o pow. 0,07 ha.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do strefy przyległej,
3) wszelkie nowe działania inwestycyjne 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 **29.1 W** zapewnia dojazd od drogi **29.2 KDL**.

§ 145

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 29 i 29a** do uchwały:
1) drogi powiatowe klasy **„Z”,** oznaczone na rysunkach planu symbolami:
-- droga 34140
29.10.1 KDZ o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0 m i pow. 0,17 ha
29.10.2 KDZ o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0 m i pow. 0,31 ha
29.10.3 KDZ o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0 m i pow. 1,42 ha
-- droga 34139
29.9.1 KDZ o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 0,77 ha
29.9.2 KDZ o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 2,64 ha

29.9.3 KDZ o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0 m i pow. 0,77 ha
29.9.4 KDZ o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0 m i pow. 0,14 ha
29.9.5 KDZ o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 0,31 ha
29.9.6 KDZ o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 0,37 ha
29.9.7 KDZ o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 0,92 ha

2) drogi gminne klasy **„L”** i **„D”**, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
29.1 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 1,09 ha
29.2 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 2,83 ha
29.3 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,82 ha
29.4 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 1,60 ha
29.5 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0 m i pow. 1,30 ha
29.6 KDL – o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0-15,0 m i pow. 1,23 ha

29.1 KDD – o szerokości w liniach rozgraniczenia - 10,0–15,0 m i pow. 0,78 ha
29.2 KDD – o szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0 m i pow. 0,54 ha
29.3 KDD – o szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0 m i pow. 1,58 ha

3) istniejące ciągi pieszo-jezdne (w tym wewnętrzne), oznaczone na rysunkach planu symbolami:
29.1 KDX o szerokości w liniach rozgraniczenia – 6,0 – 12,0 m i pow. 0,32 ha
29.1 KWX o szerokości w liniach rozgraniczenia – 6,0 m i pow. 0,08 ha
29.2 KWX o szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 m i pow. 0,13 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące docelowe parametry:
1) dla dróg powiatowych, oznaczonych symbolem **KDZ**:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

2) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolem **KDL**:
a) w terenie zabudowanym:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

b) w terenie niezabudowanym:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

3) dla dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 10,0 m,
- szerokość jezdni – min. 5,0 m,

4) dla ciągu pieszo-jezdnego **KDX** i **KWX**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 6,0 m,
- szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich rozgraniczenia:

1) dla drogi powiatowej klasy „Z” – 15,0 m od linii rozgraniczenia,
2) dla dróg gminnych klasy „L” – 15,0 m od linii rozgraniczenia.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
   1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
      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 (np. siedliska rolnicze):
      a) od drogi krajowej – 25,0 m,
      b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
      c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ XXX

STANISŁAWÓW

§ 146

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 30** i **30a**, symbolem **RM/MN**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka
posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca
      b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,

c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy :
- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,

d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
a) działki mieszkaniowej z usługami – 50%

12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
b) zabudowy usługowej – 30%,

13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 149 dotyczący terenu komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze i lokalne:
30.1 RM/MN o pow. 7,96 ha dojazd od **30.5.1 KDZ; 30.3 KDL**
30.2 RM/MN o pow. 3,58 ha dojazd od **30.5.2 KDZ; 30.3 KDL**
30.3 RM/MN o pow. 8,66 ha dojazd od **30.5.1 KDZ; 30.4 KDL**
30.4 RM/MN o pow. 2,90 ha dojazd od **30.5.2 KDZ; 30.4 KDL**

§ 147

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:
1) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **R**:
30.1 R – o pow. 42,18 ha
30.2 R – o pow. 30,21 ha
30.3 R - o pow. 50,67 ha
30.4 R – o pow. 5,37 ha
2) teren lasu śródpolnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **30.1 ZL** o pow. 0,19 ha.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
- **1)** podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
- **2)** ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
- 3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
  - a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
  - **b)** uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
- 5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
  - **a)** nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
  - **b)** budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
  - c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
- **6)** na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.
- **7)** istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
- 8) 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.

§ 148

1. Ustala się tereny lokalizacji urządzeń poboru wody, oznaczony na rysunku planu symbolem **30.1 W** o pow. 0,04 ha oraz teren proponowanej lokalizacji oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem **30.1 K** o pow. 0,03 ha.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
- 1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
- **2)** dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do strefy przyległej,
- **3)** wszelkie nowe działania inwestycyjne mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 149

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 30 i 30a** do uchwały, w następujący sposób:
   1) droga powiatowa **Nr 34173** klasy **„Z”**, oznaczona na rysunkach planu symbolami:
   30.5.1 KDZ o pow. 1,22 ha
   30.5.2 KDZ o pow. 0,46 ha
   i szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
   2) drogi gminne klasy **„L”**, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
   30.1 KDL o pow. 0,39 ha i szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0 –15,0 m
   30.2 KDL o pow. 1,72 ha i szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m
   30.3 KDL o pow. 1,59 ha i szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m
   30.4 KDL o pow. 1,37 ha i szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m

2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące parametry docelowe:
   1) dla drogi powiatowej **KDZ**:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
      - szerokość jezdni 2 x 3,5 m,
   2) dla dróg gminnych **KDL**:
      a) w terenie zabudowanym:
         - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
         - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
      b) w terenie niezabudowanym:
         - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
         - szerokość jezdni 2 x 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od linii rozgraniczenia:
   a) dla drogi powiatowej **KDZ** – 15,- m,
   a) dla dróg lokalnych **KDL** – 15,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
   1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
      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 (np. siedliska rolnicze):

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

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ XXXI

STRUPIECHÓW

§ 150

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 31** i **31a** do uchwały, symbolem **RM/MN**.

2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
   1) zabudowę jednorodzinną,
   2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
   3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
   4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
   5) zieleń urządzoną.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację s2-rmatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.

5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i z2-spodarowania terenu:
   1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia z2-awowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
   2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy z2-odowej na letniskową,
   3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
      a) strefy mieszkaniowej,
      b) strefy gospodarczo-inwentarskiej ,
   4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
   5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
   6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
   7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
      b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,

c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,

8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m^2,
b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej :
-- dla budynków wolnostojących – 750 m^2,
-- dla budynków bliźniaczych – 500 m^2,
d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20 m i 14 m,
e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
a) działki mieszkaniowej – 35%,
b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
b) zabudowy usługowej – 30%,
13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 154 dotyczący komunikacji,
14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki wg wskaźników programowych (§ 10, ust. 1, pkt 8),
15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
31.1 RM/MN o pow. 0,85 ha – dojazd od **31.7.1 KDZ**
31.2 RM/MN o pow. 7,83 ha – dojazd od **31.7.1 KDZ**
31.3 RM/MN o pow. 1,81 ha – dojazd od **31.7.1 KDZ** i **31.1 KDX**
31.4 RM/MN o pow. 2,19 ha – dojazd od **31.7.1 KDZ**

§ 151

1. Ustala się teren strefy zieleni urządzonej, oznaczony na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 31** i **31a** do uchwały, symbolem **31.1 ZP/RU** o powierzchni 14, 92 ha.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się zieleń parkową i stawy hodowlane gospodarstwa łowieckiego.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające plan ustala:
1) usługi kultury i rekreacji,
2) obiekty małej architektury,
3) urządzenia komunikacji: dojazdy i dojścia piesze,

4) urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym.

4. Obowiązek ochrony zabytkowego parku – wpisanego do rejestru zabytków pod nr 699 w (z 19.12.1957 roku), a w tym:
   1) ochrona istniejącego drzewostanu (średnio 40 lat) – obowiązek uzgadniania planowanych wycinek z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   2) ochrona pomników przyrody, występujących na terenie parku w oparciu o 'Warunki ochrony pomników przyrody zawarte w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
   3) obowiązek zachowania istniejących obiektów zabytkowych z możliwością adaptacji do potrzeb funkcji kultury lub rekreacji z zakazem wprowadzania funkcji sprzecznych z historycznym charakterem obiektów,
   4) ochrona układu kompozycji zieleni,
   5) obowiązek ochrony ze względu na znaczenie ekologiczne terenu parku jako cennego elementu krajobrazu (nisze ekologiczne) z granicą ochrony do 100 m od ogrodzenia.

5. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na terenie parku oraz w najbliższym otoczeniu (w promieniu 100 m od granicy parku) należy uzgadniać w Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w tym:
   1) prace w zabytkowych i istniejących budynkach polegające na adaptacji, rozbudowie, przebudowie, remoncie i modernizacji,
   2) wszelkie zmiany funkcji użytkowania obiektów,
   3) zmiany w zagospodarowaniu terenu.

6. Zakaz wtórnych podziałów terenu.

§ 152

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w skład której wchodzą:
   1) tereny lasów, oznaczone na rysunkach planu symbolami **ZL**:
      a) zwartych kompleksów leśnych, oznaczonych symbolami:
         31.1 ZL o pow. – 9,73 ha
         31.6 ZL o pow. – 10,26 ha
         31.8 ZL o pow. – 14,65 ha...
      b) lasów śródpolnych, oznaczonych symbolami:
         31.2 ZL o pow. -- 1,50 ha
         31.3 ZL o pow. -- 0,19 ha
         31.4 ZL o pow. -- 0,52 ha
         31.5 ZL o pow. -- 0,28 ha
         31.7 ZL o pow. -- 0,45 ha
         31.9 ZL o pow. -- 0,11 ha
         31.10 ZL o pow. – 0,20 ha
         31.11 ZL o pow. – 0,28 ha
         31.12 ZL o pow. – 0,30 ha
         31.13 ZL o pow. – 0,69 ha
         31.14 ZL o pow. – 0,26 ha
   2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **R**:
      31.1 R o pow. – 36,68 ha

31.2 R o pow. –128,17 ha
31.3 R o pow. -- 7,15 ha
31.4 R o pow. –124,58 ha
31.5 R o pow. -- 2,36 ha
31.6 R o pow. -- 1,24 ha
31.7 R o pow. -- 4,34 ha
31.8 R o pow. -- 16,69 ha
31.9 R o pow. -- 11,27 ha
31.10 R o pow. – 20,85 ha

3) tereny łąk, użytków zielonych, zadrzewień śródpolnych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż rzek i cieków wodnych, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
31.1 RZ o pow. -- 2,66 ha
31.2 RZ o pow. – 4,18 ha

4) tereny wód otwartych (stawy i oczka wodne), oznaczone na rysunkach planu symbolami:
31.1 WS o pow. – 1,15 ha
31.2 WS o pow. – 0,20 ha
31.3 WS o pow. – 0,63 ha
31.4 WS o pow. – 0,06 ha
31.5 WS o pow. – 0,10 ha
31.6 WS o pow. – 1,61 ha (na terenie parku podworskiego)
31.7 WS o pow. -- 0,11 ha
31.8 WS o pow. – 0,64 ha

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,

4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
   a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
   b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
   a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
   b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
   c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
6) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.
7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
8) 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.

6. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:
1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,
2) 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,
3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,
4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,
5) 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,
6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, 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,

c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,

7) dopuszcza się przeznaczenie gruntów RZ na cele leśne zgodnie z przepi sami szczególnymi.

8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i stały element krajobrazu,

9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

10) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie,

11) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,

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 o 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.

§ 153

1. Ustala się teren proponowanej oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **31.1 K** o pow. –0,03 ha.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia ogólne, zawarte w § 14 dotyczącym infrastruktury technicznej obszaru gminy.

§ 154

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 31** i **31a** do uchwały, następująco:

1) drogi powiatowe klasy „Z”:

a) droga Nr 34138, oznaczona na rysunku planu symbolami:
31.8.1 KDZ o szerokości w liniach rozgraniczenia -20,0 m i pow.–2,75 ha
31.8.2 KDZ o szerokości w liniach rozgraniczenia - 15,0 m i pow.-0,43 ha
31.8.3 KDZ o szerokości w liniach rozgraniczenia – 20,0 m i pow.-0,47 ha

b) droga Nr 34148, oznaczona na rysunku planu symbolem **31.7.1 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. – 3,66 ha

2) istniejące i projektowane drogi gminne klasy „L”, oznaczone na rysunku planu symbolami:
31.1 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. – 0,90 ha
31.2 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. – 3,92 ha

31.3 KDL o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. – 0,99 ha

31.1 KDD o szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 m i pow. – 0,30 ha

3) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
31.1 KDX o szerokości w liniach rozgraniczenia - 6,0 m i pow. – 0,07 ha
31.2 KDX o szerokości w liniach rozgraniczenia – 6,0 m i pow. – 0,23 ha

31.1 KWX o szerokości w liniach rozgraniczenia – 6,0 m i pow. – 0,06 ha
31.2 KWX o szerokości w liniach rozgraniczenia – 6,0 m i pow. – 0,04 ha

2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się z2-ępujące parametry docelowe:
1) dla dróg powiatowych, oznaczonych symbolami **KDZ**:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 10,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,5 m,

2) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolami **KDL**:
a) w terenie zabudowanym:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

b) w terenie niezabudowanym:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

3) dla ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolami **KWX** i **KDX**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
- szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.

5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
1) dla drogi powiatowej klasy „Z” – 15,0 m,
2) dla drogi gminnej klasy „L” – 15,0 m.

6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
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 (np. siedliska rolnicze):
a) od drogi krajowej – 25,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,

c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

DZIAŁ IV

Postanowienia końcowe

§ 155

Uchwala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** - 30%
2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ML** - 30%
3) dla terenów oznaczonych symbolami : **U, U/P,(P/U) P, PG** - 10%

zgodnie z art. 15 ust. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 156

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Promna.

§ 157

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego .