

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 szkodliwego 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 zagrodowego 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 ziemne) nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,

- d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyższej 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 m²,
 - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej :
 - dla budynków wolnostojących – 750 m²,
 - dla budynków bliźniaczych – 500 m²,
 - 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 wchodzi:
 - 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 areалу 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 z-
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 z-
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 szkodliwego 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 zagrodowego 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 ziemne) nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,
 - d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyższej 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 m²,
 - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
 - dla budynków wolnostojących – 750 m²,
 - dla budynków bliźniaczych – 500 m²,
 - 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 wchodzi:
 - 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-iających przepisów szczególnych i odrębnych,

- 3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, zweroyjne 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 areалу 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 zępujące 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 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 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 jednorodziną,
 - 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 szkodliwego 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 zagrodowego 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 zewnętrzne) nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,

- d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyższej 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 m²,
 - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
 - dla budynków wolnostojących – 750 m²,
 - dla budynków bliźniaczych – 500 m²,
 - 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 wchodzi:
 - 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 zbie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
 - 2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do ziążujących przepisów szczególnych i odrębnych,
 - 3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, zwerozyjne 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 areалу 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) ściślej 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 zżyznienia nieprzydatnych dla gospodarki rolnej. Należy zalesiać, zadrzewiać i zżyzniać 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, przeciwoerozyjne i stały element krajobrazu,
 - 9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do zżyzniających 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 zępujące 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 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 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 szkodliwego 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 zagrodowego 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 najwyższej położonego punktu dachu,
 - d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej –
max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyższej 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 m²,
 - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
 - dla budynków wolnostojących – 750 m²,
 - dla budynków bliźniaczych – 500 m²,
 - 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 najwyższej położonego punktu dachu),
 - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i usługowych – 10,0 m nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,
 - e) powierzchnia minimalna działki – 500 m² dla zabudowy wolnostojącej i 350 m² dla bliźniaczej,
 - f) powierzchnia minimalna dla zabudowy letniskowej – 2000 m²,
 - 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 zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,
- b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji 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 złączających 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° 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) jakkolwiek 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 wchodzi:
 - 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 ustalenia 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-iażujących 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 areалу 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 zalesień nieprzydatnych dla gospodarki rolnej. Należy zalesiać, zadrzewiać i zżewiać 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, przeciwoerozyjne i stały element krajobrazu,
 - 9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do ziąających 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:
- wymianę i modernizację zabudowy,
 - przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
 - 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

- Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiących załącznik **Nr 14 i 14a** do uchwały, symbolami:
 - 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),
 - 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,
 - 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
 - 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
- Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące parametry docelowe:
 - 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,
 - 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 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 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 jednorodziną,
 - 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 szkodliwego 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 zagrodowego 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 najwyższej położonego punktu dachu,
 - d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej –
max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyższej 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 m²,
 - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej :
 - dla budynków wolnostojących – 750 m²,
 - dla budynków bliźniaczych – 500 m²,
 - 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-iających 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° 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) jakkolwiek 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 wchodzi:
 - 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 zbie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
 - 2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do złączających przepisów szczególnych i odrębnych,
 - 3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, zweroyzjne 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 areалу 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, ostoje 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 z- sień nieprzydatnych dla gospodarki rolnej. Należy zalesiać, zadrzewiać i z- zewiać zwłaszcza strome stoki dolin, tereny zagrożone osuwiskami lub erozją, tereny źródłiskowe oraz tereny otoczenia rzek i cieków,
 - 8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłukowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozyjne i stały element krajobrazu,
 - 9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z- 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 z-
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 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 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) zieleni urządzonej.
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 zagrodowego 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 najwyższej położonego punktu dachu,
 - d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyższej 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 m²,
 - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy **MN**:
 - dla budynków wolnostojących – 750 m²,
 - dla budynków bliźniaczych – 500 m²,
 - 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 wchodzi:
 - 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-iających przepisów szczególnych i odrębnych,

- 3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z-
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 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, kul-
turowe 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 dopusz-
czeniem 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 areалу 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 uzupe-
łnienie 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, moder-
nizacji, 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 rysun-
kach 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 zępujące 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 zabudowy, 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) zieleni urządzonej.
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 szkodliwego 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 zagrodowego 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 ziemne) nad poziom terenu do najwyższego położonego punktu dachu,
 - d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyższego 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 m²,
 - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
 - dla budynków wolnostojących – 750 m²,
 - dla budynków bliźniaczych – 500 m²,
 - 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 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) 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 najwyższej położonego punktu dachu),
 - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i usługowych – 8,0 m nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,
 - e) powierzchnia minimalna działki – 500 m² dla zabudowy wolnostojącej i 350 m² dla bliźniaczej,
 - f) powierzchnia minimalna dla zabudowy letniskowej – 2000 m²,
 - 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 symbolem **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 towarzysząca,
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 zbudowy 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 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.

§ 82

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzi:
 - 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-iążujących 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 areалу 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. 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 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, przeciwoerozyjne i stały element krajobrazu,
 - 9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do złączających 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 z-
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 3,0 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 projek-
towanych 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 z-
budowy, 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, symbolami **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 jednorodziną,
 - 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 szkodliwego 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 zagrodowego 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 ziemne) nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,
 - d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyższej 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 m²,
 - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
 - dla budynków wolnostojących – 750 m²,
 - dla budynków bliźniaczych – 500 m²,
 - 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 z-spodarowania działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę jednorodzinną:
 - wolnostojącą – 750 m²,
 - bliźniaczą – 350 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek odpowiednio: 18 m i 14,0 m,
 - c) minimalna głębokość działki – 25 m²,
 - 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 najwyższej położonego punktu dachu,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej – 8,0 m,
 - i) kąt nachylenia połaci dachowych – do 45°,
 - 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**

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 zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,
 - b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji 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 związujących 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° 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).

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzi:
 - 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 ustalenia 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-iażujących 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 areалу 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 przeznaczanie terenów **RZ** na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłukowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwoerozyjne i stały element krajobrazu,
 - 9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do związujących 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 z-
 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 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.

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 szkodliwego 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 zabudowlanego 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 zewnętrzne) nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,
 - d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyższej 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 m²,
 - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - dla budynków wolnostojących – 750 m²,
 - dla budynków bliźniaczych – 500 m²,
 - 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 wchodzi:
- 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-iażujących 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 areалу 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 źródłiskowe, 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.
 - 8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwoerozyjne i stały element krajobrazu,
 - 9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do związujących 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
 - 3) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne (w tym wewnętrzne), oznaczone na rysunkach planu symbolem **KDX** i **KWX**:
 - 19.1 KDD** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 m i pow. 1,74 ha
 - 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 z-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 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 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 szkodliwego 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 zagrodowego 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 ziemne) nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,
 - d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyższej 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 m²,
 - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej :
 - dla budynków wolnostojących – 750 m²,
 - dla budynków bliźniaczych – 500 m²,
 - 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 najwyższej położonego punktu dachu),
 - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i usługowych – 8,0 m nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,
 - e) powierzchnia minimalna działki – 500 m² dla zabudowy wolnostojącej i 350 m² dla bliźniaczej,
 - f) powierzchnia minimalna dla zabudowy letniskowej – 2000 m²,
 - 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 zabudowy letniskowej:
 - a) minimalna wielkość nowowydzielonych działek dla zabudowy letniskowej – 2000 m²,
 - 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 z-
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 z-
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 z-
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 zabudowy **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 wchodzi:
 - 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 zbie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
 - 2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do ziążujących przepisów szczególnych i odrębnych,
 - 3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, zwerozyjne 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 areалу 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. 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, przeciwoerozyjne i stały element krajobrazu,
 - 9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do złączających 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 z-
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 m i 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 z-
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 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.

