

## ROZDZIAŁ XXI

### PELINÓW

#### § 98

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 21** i **21a** do uchwały, symbolami **RM/MN** i **MN**.
2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - 1) zabudowę jednorodzinną,
  - 2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
  - 3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - 5) zieleń urządzoną.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację 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 miesz-  
kaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
    - a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
    - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
      - dla budynków wolnostojących – 750 m<sup>2</sup>,
      - dla budynków bliźniaczych – 500 m<sup>2</sup>,
    - d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) –  
20,0 m i 14,0 m,
    - e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych  
w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
  - 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
    - a) działki mieszkaniowej – 35%,
    - b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
  - 12) powierzchnie biologiczne czynne:
    - a) 50% - dla działki z zabudową mieszkaniową,
    - b) 30% - dla działki usługowej,
  - 13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 100, dotyczący terenu komunikacji,
  - 14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc  
parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości  
miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
  - 15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane  
drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
    - 21.1RM/MN** – o pow. 7,78 ha – dojazd od **21.1 KDZ**
    - 21.2RM/MN** – o pow. 8,06 ha – dojazd od **21.1 KDD** i **21.2 KDD**
    - 21.3RM/MN** – o pow. 0,62 ha – dojazd od **21.1 KDD** i **21.2 KWX**
6. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej  
oznaczone na rysunku planu symbolem **21.1 MN**:
- 1) przeznaczeniem podstawowym na terenie **21.1 MN** o pow. 0,85 ha jest z2-  
dowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) przeznaczeniem uzupełniającym jest:
    - a) zabudowa gospodarcza,
    - b) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
    - c) usługi podstawowe o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
    - d) urządzenie infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy o charakterze letniskowym,

- 4) ustala się następujące parametry projektowanych działek oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek:
  - a) typ zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 2 ½ kondygnacje (11,0 m nad poziom terenu do 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 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 350 m<sup>2</sup> dla bliźniaczej,
  - f) powierzchnia minimalna dla zabudowy letniskowej – 2000 m<sup>2</sup>,
  - g) minimalna szerokość frontów działek – 18,0 m i 14,0 m (dla zabudowy bliźniaczej),
  - h) minimalna głębokość działki – 25,0 m,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkalnej – 35%, a usługowej – 50%,
  - j) powierzchnie biologicznie czynne dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, dla działki z usługami – 30%,
- 5) na terenie **21.1 MN** obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej wg wskaźników określonych w § 10,
- 6) obsługę komunikacyjną terenu zapewniają drogi od drogi **21.1 KDD** i ciąg pieszo-jezdny **21.2 KWX**,
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej określa § 14 ustaleń ogólnych.

## § 99

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzi:
  - 1) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami:
    - 21.1 ZL** o pow. 0,65 ha
    - 21.2 ZL** o pow. 0,56 ha
    - 21.3 ZL** o pow. 0,07 ha
    - 21.4 ZL** o pow. 0,16 ha
    - 21.5 ZL** o pow. 0,10 ha
    - 21.6 ZL** o pow. 0,10 ha
  - 2) tereny upraw, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:
    - 21.1 R** o pow. 30,15 ha
    - 21.2 R** o pow. 34,56 ha
    - 21.3 R** o pow. 16,48 ha
  - 3) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **21.1 WS** o pow. 1,10 ha i **21.2 WS** o pow. 0,05 ha.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
  - 1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
  - 2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-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) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
  - 8) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

## § 100

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach plan, stanowiących załączniki **Nr 21** i **21a** do uchwały, symbolami:

- 1) droga gminna klasy „D”, oznaczona na rysunku planu symbolem **21.1 KDD** o pow. 0,99 ha i **21.2 KDD** o pow. 0,96 ha – szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 -15,0 m,
  - 2) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunkach planu symbolami:  
**21.1 KWX** o szerokości 12,0 m i pow. 0,12 ha  
**21.2 KWX** o szerokości 6,0 m i pow. 0,12 ha
2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z-  
ępujące docelowe parametry:
- 1) dla drogi gminnej, oznaczonej symbolem **KDD**:
    - a) w terenie zabudowanym:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 10,0 m,
      - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
    - b) w terenie niezabudowanym:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
      - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
  - 2) dla ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolem **21.1 KWX** i **21.2 KWX**:
    - szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 6,0 m,
    - szerokość jezdni – min. 3,0 m.
3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.
4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.
5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projek-  
towanych dróg publicznych:
- 1) dla drogi powiatowej klasy „Z” – 15,0 m,
  - 2) dla drogi gminnej klasy „L” – 15,0 m,
  - 3) dla drogi gminnej dojazdowej – 6,0 m.
6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne  
odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy  
niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii 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 XXII

### PIEKARTY

#### § 101

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 22, 22a i 22b** do uchwały, symbolem **RM/MN**.
2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - 1) zabudowę jednorodzinną,
  - 2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
  - 3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - 5) zieleń urządzoną.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację szkodliwego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka posiada tytuł prawny/.
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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m ,
  - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej ,  
- dla budynków wolnostojących – 750 m<sup>2</sup>,  
- dla budynków bliźniaczych -- 500 m<sup>2</sup>,
  - d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) –  
20 m i 14 m
  - e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
- a) działki mieszkaniowej – 35%,
  - b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
- 12) powierzchnie biologiczne czynne:
- a) 50% - dla działki z zabudową mieszkaniową,
  - b) 30% dla działki usługowej,
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 105 dotyczący terenu komunikacji,
- 14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
- 15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
- 22.1 RM/MN** o pow. 8,10 ha – dojazd od **22.1 KDD**
  - 22.2 RM/MN** o pow. 3,85 ha – dojazd od **22.1 KDD**
  - 22.3 RM/MN** o pow. 0,61 ha – dojazd od **22.2 KDL**
  - 22.4 RM/MN** o pow. 2,53 ha – dojazd od **22.2 KDL**
  - 22.5 RM/MN** o pow. 6,69 ha – dojazd od **22.7.1 KDZ; 22.6.1 KDZ**
6. Tereny o symbolu **22.3; 22.4; 22.5 RM/MN** leżą częściowo w strefie ochrony archeologicznej, w związku z czym wszelkie prace ziemne na tym terenie należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## § 102

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 22 i 22a** do uchwały, symbolem **22.1 ZP/U** o pow.-- 3,08 ha ustala się:
  - 1) jako przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty i zieleń parkową,
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi kultury i rekreacji,



- b) urządzenia komunikacji: dojścia piesze i dojazdy wewnętrzne,
- c) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) obiekty małej architektury,
- 3) ochronie konserwatorskiej podlega zespół pałacowy nr rej. 9/A z 15.12.1978 roku,
  - a) wszelkie zmiany funkcji użytkowania,
  - b) remonty obejmujące zmiany w strukturze zewnętrznej lub wewnętrznej budynków,
- 4) zakaz wtórnych podziałów terenu,
- 5) obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu,
- 6) obowiązek utrzymania układu kompozycyjnego zieleni parkowej,
- 7) wszelkie wycinki zieleni ze względów sanitarnych podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
- 8) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie oraz najbliższym otoczeniu (w promieniu 100 m) wokół obiektów zabytkowych należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### § 103

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunkach planu symbolem **22.1 PG** o pow – 6,14 ha, ustala się jako:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – eksploatację kruszyw naturalnych,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) obiekty kubaturowe związane z eksploatacją złoża,
    - b) urządzenia komunikacji,
  - 3) obowiązek eksploatacji złoża (piasku) zgodnie z „Projektem z2-spodarowania złoża”,
  - 4) eksploatację według wymagań w zakresie ochrony środowiska, zasad BHP oraz optymalnego wykorzystania zasobów złoża,
  - 5) po wyeksploatowaniu kruszyw obowiązek rekultywacji terenu w oparciu o opracowany projekt rekultywacji.

### § 104

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzi:
  - 1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolami:
    - 22.1 ZL** o pow. - 52,32 ha
    - 22.2 ZL** o pow. - 0,19 ha
    - 22.3 ZL** o pow. - 0,14 ha
    - 22.4 ZL** o pow. - 0,19 ha
  - 2) tereny upraw, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:
    - 22.1 R** o pow. - 42,93 ha
    - 22.2 R** o pow. - 14,62 ha
    - 22.3 R** o pow. - 8,68 ha
    - 22.4 R** o pow. - 8,99 ha
    - 22.5 R** o pow. - 8,48 ha
    - 22.6 R** o pow. - 30,12 ha
    - 22.7 R** o pow. - 5,62 ha
    - 22.8 R** o pow. - 70,87 ha

- 22.9 R** o pow. - 39,38 ha
- 3) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami:
- 22.1 WS** o pow. 2,0 ha  
**22.2 WS** o pow. 0,95 ha  
**22.3 WS** o pow. 0,43 ha  
**22.4 WS** o pow. 0,26 ha
- 4) tereny łąk, użytków zielonych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych, a także torfowisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**:
- 22.1 RZ** o pow. 5,59 ha  
**22.2 RZ** o pow. 14,98 ha
2. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
- 1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w zbie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
  - 2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do ziażujących 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 zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
  - 8) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:
- 1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,
  - 2) 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) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych 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.

## § 105

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 22, 22a i 22b** do uchwały:
  - 1) drogi powiatowe:
    - a) **Nr 34116** klasy „Z” oznaczona symbolem **22.6.1 KDZ** o pow. 3,58 ha
    - b) **Nr 34148** – oznaczona symbolami **22.7.1 KDZ** o pow. –3,42 ha ;  
**22.7.2 KDZ** o pow. - 0,86 ha ; **22.7.3 KDZ** o pow. – 1,48 ha  
 o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m ,
  - 2) drogi gminne klasy „L”, oznaczone na rysunku planu symbolem **22.1 KDL** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 20,0 m i pow. - 0,67 ha  
**22.2 KDL** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0 m i pow. – 0,79 ha
  - 3) droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **22.1 KDD** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0-12,0 m i pow. – 1,0 ha
  - 4) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunkach planu symbolem: **22.1 KWX** o szerokości 6,0 m i pow. – 0,05 ha .
2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z-ępujące parametry docelowe:
  - 1) dla dróg powiatowych, oznaczonych symbolem **KDZ**:
    - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20 m,
    - szerokość jezdni 2 x 3,5 m,
  - 2) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolem **KDL**:
    - a) w terenie zabudowanym:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
      - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
    - b) w terenie niezabudowanym:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
      - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
  - 3) dla drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **KDD**:
    - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
    - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
  - 4) dla ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolem **KWX**:
    - szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
    - szerokość jezdni – min. 3,0 m.
3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.

4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.
5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
  - 1) dla drogi powiatowej klasy „Z” – 15,0 m,
  - 2) dla drogi gminnej klasy „L” – 15,0 m,
  - 3) dla drogi gminnej dojazdowej – 6,0 m.
6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii 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 XXIII****PIOTRÓW – SIELCE****§ 106**

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 23 i 23 a** do uchwały, symbolem **RM/MN**.
2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - a) zabudowę jednorodzinną,
  - b) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
  - c) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
  - d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - e) zieleń urządzoną.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację 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 w granicy działki budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży),
- 10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
- a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
  - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - dla budynków wolnostojących – 750 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków bliźniaczych – 500 m<sup>2</sup>,
  - d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
  - e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
- a) działki mieszkaniowej – 35%,
  - b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
- 12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
- a) z zabudową mieszkaniową – 50%,
  - b) z zabudową usługową – 30%,
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 108 dotyczący komunikacji,
- 14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki wg wskaźników programowych (§ 10, ust. 1, pkt 8),
- 15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
- 23.1 RM/MN** o pow. 2,35 ha – dojazd od **23.1 KDD**
  - 23.2 RM/MN** o pow. 1,81 ha – dojazd od **23.1 KDD**
  - 23.3 RM/MN** o pow. 5,67 ha – dojazd od **23.2 KDD**
  - 23.4 RM/MN** o pow. 2,20 ha – dojazd od **23.2 KDD**

## § 107

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w skład której wchodzi tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczonych na rysunkach planu symbolem **R**:
  - 23.1 R** o pow. 7,84 ha
  - 23.2 R** o pow. 17,45 ha
  - 23.3 R** o pow. 42,20 ha
  - 23.4 R** o pow. 11,30 ha
2. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:

- 1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
- 2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
- 3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
  - a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
  - b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
- 5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
  - a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji 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 zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
- 8) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

## § 108

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 23** i **23a** do uchwały:
  - 1) drogi gminne klasy „L” i „D”, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
    - 23.1 KDL** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. 0,76 ha
    - 23.2 KDL** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. 0,41 ha
    - 23.3 KDL** o szerokości w liniach rozgraniczenia - 15,0 m i pow. 0,34 ha
    - 23.1 KDD** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 m i pow. 0,58 ha
    - 23.2 KDD** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 m i pow. 0,57 ha
    - 23.3 KDD** o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0 m i pow. 0,53 ha
  - 2) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem **23.1 KWX** o szerokości 5,0 m i pow. 0,05 ha.
2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się z-ępujące parametry docelowe:



- 1) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolami **KDL**:
    - 1 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
    - 2 - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
  - 2) dla dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD**:
    - 3 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 10,0-12,0 m
    - 4 - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
  - 3) dla ciągu pieszo-jezdnego **23.1 KWX**:
    - 5 - min. szerokość w liniach rozgraniczenia – 5,0 m,
    - 6 - szerokość jezdni – 3,0 m.
    - 7
3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.
  4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.
  5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
    - 1) dla drogi gminnej klasy „L” – 15,0 m,
    - 2) dla drogi gminnej dojazdowej – 6,0 m.
  6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku, gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mówi ust. 5:
    - 1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
      - a) od drogi krajowej – 10,0 m,
      - b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8,0 m,
      - c) od drogi gminnej – 6,0 m,
    - 2) poza terenem zabudowy (np. siedliska rolnicze):
      - a) od drogi krajowej – 25,0 m,
      - b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
      - c) od drogi gminnej – 15,0 m.
  7. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.
  8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.
  9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

## ROZDZIAŁ XXIV

### WOLA BRANECKA

#### § 109

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 24 i 24a** do uchwały, symbolami **RM/MN** i **MN**.
2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - 1) zabudowę jednorodzinną,
  - 2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
  - 3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,**
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - 5) zieleń urządzoną.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację 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 jednostruktowe 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 garaży w granicy działki,
- 10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
- a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
  - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej
- 8     -- dla budynków wolnostojących – 750 m<sup>2</sup>,
- 9     -- dla budynków bliźniaczych – 500 m<sup>2</sup>,
- d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20 m i 14 m,
  - e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
- a) działki mieszkaniowej – 35%,
  - b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
- 12) powierzchnie biologiczne czynne:
- a) 50% dla działki z zabudową mieszkaniową,
  - b) 30% dla działki z zabudową usługową,
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 111, dotyczący terenu komunikacji,
- 14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
- 15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
- 24.1 RM/MN** o pow. 2,38 ha – dojazd od **24.3 KDL**; **24.3 KDD**; **24.1 KDX**  
**24.2 RM/MN** o pow. 1,59 ha – dojazd od **24.3 KDL** i **24.1 KDX**
6. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **24.1 MN**:
- 1) przeznaczeniem podstawowym na terenie **24.1 MN** o pow. 0,79 ha jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) przeznaczeniem uzupełniającym jest:
    - a) zabudowa gospodarcza,
    - b) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
    - c) usługi podstawowe o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
    - d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy o charakterze letniskowym,
  - 4) ustala się następujące parametry projektowanych działek oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek:
    - a) typ zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza,

- b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 2 ½ kondygnacje (11,0 m nad poziom terenu do 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 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 350 m<sup>2</sup> dla bliźniaczej,
  - f) powierzchnia minimalna dla zabudowy letniskowej – 2000 m<sup>2</sup>,
  - g) minimalna szerokość frontów działek – 18,0 m i 14,0 m (dla zabudowy bliźniaczej),
  - h) minimalna głębokość działki – 25 m,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkalnej – 35%, a usługowej – 50%,
  - j) powierzchnie biologicznie czynne dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, dla działki z usługami – 30%,
- 5) na terenie **24.1 MN** obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej wg wskaźników określonych w § 10,
- 6) obsługę komunikacyjną terenu zapewniają dojazdy od **24.3 KDL**,
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej określa § 14 ustaleń ogólnych.

## § 110

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w skład której wchodzi:
  - 1) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **24.1 ZL** o pow. 0,84 ha
  - 2) tereny upraw, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:
    - 24.1 R** o pow. -- 4,20 ha
    - 24.2 R** o pow. -- 9,86 ha
    - 24.3 R** o pow. – 24,47 ha
    - 24.4 R** o pow. – 20,41 ha
    - 24.5 R** o pow. – 26,47 ha
    - 24.6 R** o pow. – 34,35 ha
2. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
  - 1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
  - 2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-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) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
  - 8) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

## § 111

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 24 i 24a** do uchwały:
- 1) drogi gminne klasy „**L**” i „**D**”, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
    - 24.1 KDL** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. – 2,03 ha
    - 24.2 KDL** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. – 0,96 ha
    - 24.3 KDL** o szerokości w liniach rozgraniczenia - 15,0 m i pow. – 1,02 ha
    - 24.4 KDL** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. – 0,46 ha
  - 24.1 KDD** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 m i pow. – 0,27 ha
  - 24.2 KDD** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 m i pow. – 0,33 ha
  - 24.3 KDD** o szerokości w liniach rozgraniczenia - 12,0 m i pow. – 1,10 ha

- 2) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne:  
**24.1 KDX** o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. – 0,15 ha  
**24.1 KWX** o szerokości w liniach rozgraniczenia 5,0 m i pow.—0,02 ha
2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się z2-ępujące parametry docelowe:
- 1) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolami **KDL**:  
10 szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,  
11 szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
- 2) dla dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD**:  
12 szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 10,0-12,0 m  
13 szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
- 3) dla ciągów pieszo-jezdnych **KDX** i **KWX**:  
14 szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,  
15 szerokość jezdni – 3,0 m.
3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.
4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.
5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
- 1) dla drogi gminnej klasy „L” – 15,0 m,  
2) dla drogi gminnej dojazdowej – 6,0 m.
6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku, gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mówi ust. 5:
- 1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:  
a) od drogi krajowej – 10,0 m,  
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8,0 m,  
c) od drogi gminnej – 6,0 m,  
2) poza terenem zabudowy (np. siedliska rolnicze):  
a) od drogi krajowej – 25,0 m,  
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,  
c) od drogi gminnej – 15,0 m.
7. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.
8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

## ROZDZIAŁ XXV

### PNIE

#### § 112

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 25 i 25a** do uchwały, symbolem **RM/MN**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - 1) zabudowę jednorodzinną,
  - 2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
  - 3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - 5) zieleń urządzoną.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
  - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
    - dla budynków wolnostojących – 750 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków bliźniaczych – 500 m<sup>2</sup>,
  - d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
  - e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
- a) działki mieszkaniowej – 35%,
  - b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
- 12) powierzchnia biologicznie czynna dla działki:
- a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
  - b) zabudowy usługowej – 30%,
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 116 dotyczący komunikacji ,
- 14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki wg wskaźników programowych (§ 10, ust.1,pkt 8),
- 15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
- 25.1 RM/MN** o pow. 6,92 ha – dojazd od **25.2 KDL; 25.1 KDX**
  - 25.2 RM/MN** o pow. 4,24 ha – dojazd od **25.2 KDL; 25.2 KDD**
  - 25.3 RM/MN** o pow. 13,85 ha – dojazd od **25.2 KDL**
  - 25.4 RM/MN** o pow. 4,81 ha – dojazd od **25.2 KDL; 25.3 KDL; 25.2 KDD**
  - 25.5 RM/MN** o pow. 7,45 ha – dojazd od **25.2 KDL; 25.1 KDD**
  - 25.6 RM/MN** o pow. 0,91 ha – dojazd od **25.1 KDL**
  - 25.7 RM/MN** o pow. 0,87 ha – dojazd od **25.1 KDL; 25.3.1 KDZ**
  - 25.8 RM/MN** o pow. 1,10 ha – dojazd od **25.5 KDL**
  - 25.9.RM/MN** o pow. 5,39 ha – dojazd od **25.3 KDD**
  - 25.10 RM/MN** o pow. 5,41 ha – dojazd od **25.3 KDD; 25.5 KDL**
  - 25.11 RM/MN** o pow. 3,05 ha – dojazd od **25.8 KDL**
6. Teren, oznaczony symbolem **25.5 RM/MN**, leży w strefie ochrony archeologicznej. Obowiązuje uzgodnienie wszelkich prac ziemnych z Wojewódzkim Konserwato rem Zabytków.

### § 113

1. Ustala się strefę terenów zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 25 i 25a** do uchwały, symbolami **25.1 U i 25.2 U**.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny usługowe oznaczone symbolem **25.1 U** ;
  - 1) przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa usługowa i magazynowa związana z obsługą rolnictwa,
  - 2) przeznaczeniem uzupełniającym są:
    - a) obiekty usługowe o innej funkcji niż określone w pkt. 1,
    - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
    - c) zieleń urządzona,
    - d) obiekty małej architektury.
3. Dla terenu, oznaczonego symbolem **25.2 U** ustala się jako:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – usługi – teren remizy OSP,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) adaptację i modernizację istniejącego zainwestowania,
    - b) usługi kultury i handlu
    - c) pomieszczenie gospodarcze,
    - d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
    - e) zieleń urządzoną.
4. Na terenach zabudowy usługowej **U** ustala się jako obowiązujące następujące z2-dy zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - 1) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,
  - 2) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w z2-bie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w § 10,
  - 3) sposób zagospodarowania i wielkości działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz z2-iażujących normatywów projektowania,
  - 4) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca z2-oły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
  - 5) wysokość budynków gospodarczych – do 8,0 m, a usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje,
  - 6) dachy wielospadowe o nachyleniu maksimum do 45° lub mansardowe,
  - 7) inny kształt dachu niż określony w ppkt. f) można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni należy przeznaczyć pod zieleń towarzyszącą,
  - 9) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
  - 10) jakkolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi nie może przekraczać granic lokalizacji tej usługi,

- 11) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od frontu działki,
- 12) obowiązuje maksymalna ochrona zieleni istniejącej,
- 13) obsługę komunikacyjną terenów usługowych zapewniają istniejące drogi i ciągi pieszo-jezdne:

**25.1 U** o pow. 0,89 ha – dojazd od **25.5.1 KDZ**

**25.2 U** o pow. 0,05 ha – dojazd od **25.2 KDL**

## § 114

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzi:
  - 1) tereny lasów, oznaczona na rysunkach planu, symbolami **ZL**:
    - 25.1 ZL** o pow. – 2,03 ha
    - 25.2 ZL** o pow. – 0,17 ha
    - 25.3 ZL** o pow. – 0,06 ha
    - 25.4 ZL** o pow. – 0,18 ha
    - 25.5 ZL** o pow. – 0,14 ha
    - 25.6 ZL** o pow. – 0,28 ha
    - 25.7 ZL** o pow. – 0,17 ha
    - 25.8 ZL** o pow. – 0,58 ha
    - 25.9 ZL** o pow. – 2,21 ha
    - 25.10 ZL** o pow. – 0,10 ha
    - 25.11 ZL** o pow. – 0,24 ha
    - 25.12 ZL** o pow. – 0,33 ha
    - 25.13 ZL** o pow. – 0,07 ha
  - 2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **R**:
    - 25.1 R** o pow. – 71,26 ha
    - 25.2 R** o pow. – 115,77 ha
    - 25.3 R** o pow. -- 17,08 ha
    - 25.4 R** o pow. -- 8,19 ha
    - 25.5 R** o pow. -- 90,39 ha
    - 25.6 R** o pow. -- 17,72 ha
    - 25.7 R** o pow. -- 16,70 ha
    - 25.8 R** o pow. -- 3,32 ha
    - 25.9 R** o pow. -- 13,08 ha
    - 25.10 R** o pow. -- 9,10 ha
  - 3) teren wód otwartych (staw), oznaczony na rysunku planu symbolem **25.1 WS** o pow.-- 1,95 ha ,
  - 4) teren zieleni urządzonej przy stawie i OSP, oznaczony symbolem **25.1 ZP** o pow. -- 0,16 ha.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
  - 1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
  - 2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iażujących 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 zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
  - 8) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

## § 115

1. Ustala się strefę terenów lokalizacji urządzeń poboru wody, oznaczoną na rysunkach planu symbolem **25.1 W** o powierzchni – 0,007 ha i proponowanej lokalizacji oczyszczalni ścieków, oznaczonej na rysunku planu symbolem **25.1 K** o pow.– 0,03 ha
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
  - 1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
  - 2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do strefy przyległej,
  - 3) wszelkie nowe działania inwestycyjne mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
  - 4) obsługa komunikacyjna terenu **25.1 W** od drogi **25.1 KDD**.

## § 116

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 25 i 25a** do uchwały:
  - 1) drogi wojewódzkie klasy „Z”, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
    - a) droga Nr 34174, oznaczona symbolem **25.3.1 KDZ** o pow. -1,14 ha  
**25.3.2 KDZ** o pow.- 0,49 ha  
**25.3.3 KDZ** o pow.- 1,14 ha  
**25.3.4 KDZ** o pow.- 0,67 ha
    - b) droga Nr 34173, oznaczona symbolem **25.5.1 KDZ** o pow. – 0,50 ha i szerokościach w liniach rozgraniczenia 15,0-20,0 m,
  - 2) istniejące i projektowane drogi gminne klasy „L” i „D”, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
    - 25.1 KDL** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. - 1,23 ha
    - 25.2 KDL** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 m i pow. - 2,33 ha
    - 25.3 KDL** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 m i pow. - 0,08 ha
    - 25.4 KDL** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. - 1,08 ha
    - 25.5 KDL** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. - 0,61 ha
    - 25.6 KDL** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. - 1,43 ha
    - 25.7 KDL** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. - 0,34 ha
    - 25.1 KDD** – szerokość w liniach rozgraniczenia–12,0-20,0 m i pow.– 0,48 ha
    - 25.2 KDD** – szerokość w liniach rozgraniczenia - 12,0 m i pow. – 0,44 ha
    - 25.3 KDD** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m i pow. – 0,68 ha
    - 25.4 KDD** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. – 0,74 ha
  - 3) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem **25.1 KDX** o szerokości 6,0 m i o pow. – 0,13 ha
2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się 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** i **KDD**:
    - a) w terenie zabudowanym:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
      - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
    - b) poza terenem zabudowy:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
      - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
  - 3) dla ciągu pieszo-jezdnego **KWX**:
    - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
    - szerokość jezdni – min. 3,0 m.
3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.
4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.
5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
- 1) dla drogi powiatowej klasy „Z” – 15,0 m,
  - 2) dla drogi gminnej klasy „L” – 15,0 m,
  - 3) dla drogi gminnej dojazdowej – 6,0 m.
6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mówi ust. 5.

## ROZDZIAŁ XXVI

### PROMNA

#### § 117

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 26** i **26a** do uchwały, symbolami **RM/MN** i **MN**.
2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - 1) zabudowę jednorodzinną,
  - 2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
  - 3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - 5) zieleń urządzoną.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację 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 –  
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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
  - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - dla budynków wolnostojących – 750 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków bliźniaczych – 500 m<sup>2</sup>,
  - d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
  - e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
- a) działki mieszkaniowej – 35%,
  - b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
- 12) powierzchnie biologicznie czynne:
- a) 50% dla działki z zabudową mieszkaniową
  - b) 30% dla działki z zabudową usługową
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 125 dotyczący terenu komunikacji,
- 14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
- 15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
- 26.1 RM/MN** – o pow. 7,06 ha – dojazd od **26.1 KDD**
  - 26.2 RM/MN** – o pow. 2,16 ha – dojazd od **26.1 KDD** i **26.1.3 KDZ**
  - 26.3 RM/MN** – o pow. 0,85 ha – dojazd od **26.1.3 KDZ**
  - 26.4 RM/MN** – o pow. 2,06 ha – dojazd od **26.3.2 KDZ**
  - 26.5 RM/MN** – o pow. 6,64 ha – dojazd od **26.3.1 KDZ; 26.1 KDX; 26.2 KDX; 26.1 KDD; 26,3 KDX**
  - 26.6 RM/MN** – o pow. 3,22 ha – dojazd od **26.3.1 KDZ; 26.1 KDX; 26.1 KDD; 26.1.2 KDZ**
  - 26.7 RM/MN** – o pow. 5,41 ha – dojazd od **26.1.1 KDZ; 26.1.2 KDZ; 26.2 KWX**
  - 26.8 RM/MN** – o pow. 2,37 ha – dojazd od **26.2 KDD**
  - 26.9 RM/MN** – o pow. 2,61 ha – dojazd od **26.1.4 KDZ; 26.2 KDD**
  - 26.10 RM/MN** – o pow. 5,49 ha – dojazd od **26.1.4 KDZ; 26.2 KDD**
  - 26.11 RM/MN** – o pow. 2,56 ha – dojazd od **26.1.3 KDZ; 26.1.4 KDZ**
  - 26.12 RM/MN** - o pow. 3,19 ha – dojazd od **26.3.2 KDZ; 26.1 KDD**



6. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **26.1 MN** i **26.2 MN**:
- 1) przeznaczeniem podstawowym na terenie zabudowy **MN** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) przeznaczeniem uzupełniającym jest:
    - a) zabudowa gospodarcza,
    - b) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
    - c) usługi podstawowe o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
    - d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy o charakterze letniskowym,
  - 4) ustala się następujące parametry projektowanych działek oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek:
    - a) typ zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza,
    - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 2 ½ kondygnacje (11,0 m nad poziom terenu do 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 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 350 m<sup>2</sup> dla bliźniaczej,
    - f) powierzchnia minimalna dla zabudowy letniskowej – 2000 m<sup>2</sup>,
    - g) minimalna szerokość frontów działek – 18,0 m i 14,0 m (dla zabudowy bliźniaczej),
    - h) minimalna głębokość działki – 25,0 m,
    - i) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkalnej – 35%, a usługowej – 50%,
    - j) powierzchnie biologicznie czynne dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, dla działek z usługami – 30%,
  - 5) na terenie **MN** obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej wg wskaźników określonych w § 10,
  - 6) obsługę komunikacyjną terenu zapewniają istniejące drogi klasy „Z”:
 

**26.1 MN** – o pow. 1,58 ha – dojazd od **26.1.4 KDZ**

**26.2 MN** – o pow. 2,96 ha – dojazd od **26.1.1 KDZ; 26.3.1 KDZ**
  - 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej określa § 14 ustaleń ogólnych.
  - 8) Teren **26.2 MN** leży w obszarze wydzielonego CENTRUM WSI Promna.
  - 9) Teren oznaczony symbolem **26.1 MN** leży częściowo w obszarze narażonym na osuwanie się mas ziemnych, zaznaczonym na rysunku planu / na z2-awie „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi”/.
7. Tereny oznaczone symbolami **26.7 RM/MN**, **26.11 RM/MN** i **26.1 MN** podlegają przepisom odrębnym i szczególnym, dotyczącym sieci obszarów NATURA 2000 oraz Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki”.

## § 118

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **26.1 U/MN** plan ustala jako przeznaczenie podstawowe zabudowę usługową.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala:
  - 1) zabudowę mieszkaniową,
  - 2) zabudowę gospodarczą,
  - 3) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
  - 4) urządzenia komunikacji,
  - 5) zieleń urządzoną.
3. Dla zabudowy usługowej obowiązują ustalenia zawarte w § 121 ust. 3
4. Dla zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia zawarte w § 119 ust. 6 pkt. 3-5.
5. Dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje odległość 50 m od terenu cmentarza (na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych).
6. Dojazd do terenu **26.1 U/MN** o pow. 2,90 ha zapewniają droga **26.1 KDD** i ciąg pieszo-jezdny **26.2 KDX**.

### § 119

1. Ustala się strefę zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 26** i **26a** do uchwały symbolem **U**.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **26.1 U** o pow. 0,25 ha plan ustala:
  - 1) jako przeznaczenie podstawowe – usługi kultury – kościół parafialny wpisany do rejestru zabytków pod nr rej. 369/A z 05.01.1988 r.,
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji niezbędne do funkcjonowania obiektu,
  - 3) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac budowlanych dotyczących zmian w zewnętrznej i wewnętrznej strukturze obiektu,
  - 4) dojazd do terenu kościoła od drogi wojewódzkiej **26.1.1 KDZ** oraz gminnej **26.3.1 KDZ**.
  - 5) Teren **26.1U** leży w obszarze wydzielonego CENTRUM WSI Promna o łącznej powierzchni – 4,08 ha, w skład którego wchodzi: obiekty o funkcji usługowej, zabudowa mieszkaniowa, ulice, place, parkingi .
3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **26.2 U**, **26.4 U** i **26.5 U** plan ustala:
  - 1) jako przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne i komercyjne dla obsługi mieszkańców gminy,
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym obsługą obiektów o funkcji podstawowej,
    - b) parkingi, dojazdy, zaplecze gospodarcze,
    - c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,

- d) zieleń towarzysząca obiektom usługowym,
  - 3) na terenach zabudowy usług **U** ustala się jako obowiązujące następujące z2-dy zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
    - a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,
    - b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w § 10,
    - c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz z2-iażujących 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 harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
    - h) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni należy przeznaczyć pod zieleń towarzyszącą,
    - i) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
    - j) jakakolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi nie może przekraczać granic lokalizacji tej usługi,
    - k) obsługę komunikacyjną terenów usług istniejące i projektowane drogi:
      - 26.2 U** – o pow. 2,12 ha – dojazd od **26.3.2 KDZ** i **26.3 KDX**
      - 26.4 U** – o pow. 0,51 ha – dojazd od **26.2 KDX**
      - 26.5 U** – o pow. 0,10 ha – dojazd od **26.2 KDX** i **26.1 KDD**
    - l) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14,
  - 4) na terenach, oznaczonych symbolami **26.4** i **26.5 U**, sąsiadujących z terenem cmentarza linie zabudowy mieszkaniowej wynosi 50 m od granicy terenu **26.1 ZC**.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **26.3 U** o pow. 1,21 ha plan ustala:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe – zabudowę usługową i magazynową związaną z obsługą rolnictwa,
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
    - a) obiekty usługowe o innej funkcji niż określone w pkt. 1,
    - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
    - c) zieleń urządzona,
    - d) obiekty małej architektury,
  - 3) na terenach zabudowy usług **U** ustala się jako obowiązujące następujące z2-dy zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
    - a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,

- b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w § 10,
  - c) sposób zagospodarowania i wielkości działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz 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 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 terenu **26.3 U** zapewnia droga **26.2 KDD**.

## § 120

1. Ustala się strefę zabudowy usługowej i produkcyjnej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 26** i **26a** do uchwały, symbolami **26.1 U/P** i **26.2 U/P**.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolem **26.1 U/P** ustala się:
  - 1) jako przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia produkcyjne – teren istniejącego tartaku,
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
    - b) urządzenia komunikacji,
    - c) zieleń towarzyszącą,
    - d) obiekty usługowe, związane z obiektami o funkcji podstawowej.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **26.2 U/P** ustala się:
  - 1) jako przeznaczenie podstawowe – obiekty usługowo-produkcyjne i magazynowe o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
    - b) urządzenia komunikacji,
    - c) zieleń urządzoną.

4. Obowiązuje zachowanie następujących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu przy realizacji nowej zabudowy usługowo-produkcyjnej:
  - 1) obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie działek zabudowy usługowo-produkcyjnej,
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje,
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%,
  - 4) obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości max. 2,20 m oraz zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych na frontowej części działki,
  - 5) obowiązuje maksymalna ochrona zieleni istniejącej,
  - 6) obsługa komunikacyjna terenów:

**26.1 U/P** - o pow. 2,32 ha – dojazd od **26.1.3 KDZ**

**26.2 U/P** – o pow. 2,05 ha – dojazd od **26.1 KDD**

## § 121

1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 26 i 26a** do uchwały, symbolem **26.1 ZC** o pow. 1,81 ha.
2. Przeznaczeniem podstawowym terenu, o którym mowa w ust. 1, jest teren cmentarza oraz rezerwa powierzchni po stronie północnej istniejącego zainwestowania.
3. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu **26.1 ZC** są:
  - 1) zielenią urządzoną,
  - 2) urządzeniami komunikacji,
  - 3) urządzeniami infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
  - 4) obiektami małej architektury.
4. Możliwość rozbudowy istniejącego cmentarza i realizacja nowych elementów uwarunkowana jest opracowaniem dokumentacji hydrogeologicznej, stwierdzającej oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie a szczególnie istniejące ujęcie wody (teren o symbolu **26.1 W**).
5. Dojazd do terenu cmentarza od drogi **26.1 KDD**.

## § 122

1. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 26 i 26a** do uchwały, symbolami **26.1 PG** i **26.2 PG** plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – eksploatacja kruszyw naturalnych,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia komunikacji,
    - b) możliwość realizacji obiektów kubaturowych, związanych z eksploatacją,
  - 3) obowiązek opracowania projektu zagospodarowania złoża dla terenu **26.1 PG**,

- 4) obowiązek opracowania projektu rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw dla terenu 26.2 PG,
- 5) pas ochronny dla terenów sąsiednich o szerokości 10,0 m,
- 6) dojazd do terenów **26.1 PG** o pow. 3,62 ha i **26.2 PG** o pow. 3,66 ha od drogi **26.2 KDD**.

### § 123

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzi:
  - 1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolami:
    - 26.1 ZL** – o pow. 1,62 ha
    - 26.2 ZL** – o pow. 0,61 ha
    - 26.3 ZL** – o pow. 9,37 ha
    - 26.4 ZL** – o pow. 6,13 ha
    - 26.5 ZL** – o pow. 0,56 ha
    - 26.6 ZL** – o pow. 0,06 ha
    - 26.7 ZL** – o pow. 0,08 ha
    - 26.8 ZL** – o pow. 0,76 ha
    - 26.9 ZL** – o pow. 0,98 ha
    - 26.10 ZL** – o pow. 0,26 ha
    - 26.11 ZL** – o pow. 0,66 ha
    - 26.12 ZL** – o pow. 0,10 ha
    - 26.13 ZL** – o pow. 0,15 ha
    - 26.14 ZL** – o pow. 0,35 ha
    - 26.15 ZL** – o pow. 0,15 ha
    - 26.16 ZL** – o pow. 0,53 ha
    - 26.17 ZL** – o pow. 0,45 ha
    - 26.18 ZL** – o pow. 0,87 ha
    - 26.19 ZL** – o pow. 3,25 ha
    - 26.20 ZL** – o pow. 0,30 ha
    - 26.21 ZL** – o pow. 0,16 ha
    - 26.22 ZL** – o pow. 0,13 ha
    - 26.23 ZL** – o pow. 0,12 ha
    - 26.24 ZL** – o pow. 0,49 ha
    - 26.25 ZL** – o pow. 0,13 ha
    - 26.26 ZL** – o pow. 0,17 ha
    - 26.27 ZL** – o pow. 0,16 ha
    - 26.28 ZL** – o pow. 0,27 ha
    - 26.29 ZL** – o pow. 0,31 ha
    - 26.30 ZL** – o pow. 0,17 ha
    - 26.31 ZL** – o pow. 0,55 ha
    - 26.32 ZL** – o pow. 0,23 ha
    - 26.33 ZL** – o pow. 0,66 ha
  - 2) tereny upraw, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:
    - 26.1 R** – o pow. 119,94 ha
    - 26.3 R** – o pow. 96,98 ha
    - 26.4 R** – o pow. 0,41 ha
  - 3) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **26.1 WS** o pow. 22,50 ha,

- 4) tereny łąk, użytków zielonych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych, a także torfowisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **26.1 RZ** o pow. 349,96 ha,
  - 5) tereny łąk na terenach zalewowych rzeki Pilicy, oznaczone symbolem **26.1 RZ/ZZ** o pow. 98,86 ha.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
- 1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w zbiegu 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 zgodnie z przepisami szczególnymi. Dokonywanie zalesień na terenie obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustale-

- niami planu ochrony tego obszaru.
- 7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
  - 8) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:
- 1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,
  - 2) ścisłej ochronie podlegają przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
  - 3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
  - 4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,
  - 5) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych” i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
  - 6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, wypoczynku ruchowego, przy zachowaniu następujących zasad:
    - a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
    - b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
    - c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,
  - 7) dopuszcza się przeznaczenie gruntów **RZ** na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi. Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru.
  - 8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwoerozyjne i stały element krajobrazu,
  - 9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do złączających przepisów szczególnych i odrębnych,
  - 10) dla terenów torfowisk obowiązują ustalenia § 7 w zakresie ochrony środowiska,
  - 11) dla terenów o symbolu **26.1 RZ/ZZ** obowiązują ustalenia ogólne § 7 dotyczące terenów zalewowych,
  - 12) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego



- dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie,
- 13) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,
  - 14) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
    - a) wymianę i modernizację zabudowy,
    - b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
    - c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
  - 15) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
  - 16) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
5. Na terenach oznaczonych symbolami: **R** i **RZ** w pasie 100 m od brzegów rzek i innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki” obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych ustanawiających w/w obszar.

#### § 124

1. Ustala się strefę terenów lokalizacji urządzeń poboru wody, oznaczoną symbolem **26.1 W** o pow. 0,12 ha oraz proponowanej lokalizacji oczyszczalni ścieków, oznaczoną symbolem **26.1 K** o pow. 0,09 ha.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
  - 1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
  - 2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do strefy przyległej,
  - 3) wszelkie nowe działania inwestycyjne mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
  - 4) obsługę komunikacyjną terenu **26.1 W** zapewnia ciąg pieszo-jezdny **26.3 KDX**.

#### § 125

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 26** i **26a** do uchwały:
  - 1) droga wojewódzka klasy „Z” Falęcice – Warka, oznaczona na rysunkach planu symbolami:
    - 26.1.1 KDZ** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,28 ha
    - 26.1.2 KDZ** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,76 ha

- 26.1.3 KDZ** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 1,26 ha  
**26.1.4 KDZ** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 0,56 ha
- 2) droga powiatowa Nr 34174 klasy „Z”, oznaczona na rysunkach planu symbolami:  
**26.3.1 KDZ** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,32 ha  
**26.3.2 KDZ** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0-20,0 m i pow. 3,95 ha
- 3) drogi gminne klasy „D”, oznaczone na rysunkach planu symbolami:  
**26.1 KDD** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0 m i pow. 1,03 ha  
**26.2 KDD** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0 m i pow. 0,44 ha
- 4) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunkach planu symbolami:  
**26.1 KDX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,17 ha  
**26.2 KDX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 5,0-10,0 m i pow. 0,21 ha  
**26.3 KDX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,07 ha
- 26.1 KWX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 5,0 m i pow. 0,04 ha  
**26.2 KWX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,04 ha  
**26.3 KWX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,15 ha
2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się zępujące docelowe parametry:
- 1) dla drogi wojewódzkiej Falęcice - Warka, oznaczonej symbolem **KDZ**:
    - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
    - szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
  - 2) dla dróg dojazdowych oznaczonych symbolem **KDD**:
    - szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
    - szerokość jezdni – min. 5,0 m,
  - 3) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolami **KDX** lub **KWX**:
    - szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
    - szerokość jezdni – min. 3,0 m.
3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.
4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.
5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych:
- a) dla drogi wojewódzkiej **KDZ** – 15,0 m,
  - b) dla dróg gminnych **KDL** – 15,0 m,
  - a) dla dróg dojazdowych **KDD** – 6,0 m.
6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii 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,



## ROZDZIAŁ XXVII

### PROMNA KOLONIA

#### § 126

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 27, 27a, 27b i 27c** do uchwały, symbolami **RM/MN** i **MN**.
2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - 1) zabudowę jednorodzinna,
  - 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 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 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
  - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
    - dla budynków wolnostojących – 750 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków bliźniaczych – 500 m<sup>2</sup>,
  - d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20 m i 10 m,
  - e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
  - a) działki mieszkaniowej – 35%,
  - b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
- 12) powierzchnie biologiczne czynne:
  - a) 50% dla działki z zabudową mieszkaniową,
  - b) 30% dla działki z zabudową usługową,
- 13) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
- 14) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
  - 27.1 RM/MN** – o pow. 1,97 ha – dojazd od **27.5.1 KDZ**
  - 27.2 RM/MN** – o pow. 0,92 ha – dojazd od **27.5.1 KDZ**
  - 27.3 RM/MN** – o pow. 15,37 ha – dojazd od **27.1 KDS** (droga odbarczająca w liniach rozgraniczenia)
  - 27.4 RM/MN** – o pow. 0,67 ha – dojazd od **27.3 KDL** i **27.1 KDS** (droga odbarczająca)
  - 27.5 RM/MN** – o pow. 6,22 ha – dojazd od **27.1 KDS** (droga odbarczająca)
  - 27.6 RM/MN** – o pow. 5,33 ha – dojazd od **27.1 KDS** (droga odbarczająca)
  - 27.7 RM/MN** – o pow. 5,80 ha – dojazd od **27.1 KDS** (droga odbarczająca)
  - 27.8 RM/MN** – o pow. 2,83 ha – dojazd od **27.1 KDS** (droga odbarczająca)
  - 27.9 RM/MN** – o pow. 6,13 ha – dojazd od **27.4 KDL**; **27.2 KDD**
  - 27.10 RM/MN** – o pow. 2,73 ha – dojazd od **27.4 KDL**; **27.1 KDX**
  - 27.11 RM/MN** – o pow. 0,34 ha – dojazd od **27.6 KDL**
  - 27.12 RM/MN** – o pow. 0,19 ha – dojazd od **27.6 KDL**
  - 27.13 RM/MN** – o pow. 0,56 ha – dojazd od **27.6 KDL**; **27.3 KDD**
  - 27.14 RM/MN** – o pow. 1,02 ha – dojazd od **27.5 KDL**; **27.3 KDD**
  - 27.15 RM/MN** – o pow. 0,65 ha – dojazd od **27.1.1 KDZ**; **27.3 KDD**
  - 27.16 RM/MN** – o pow. 3,68 ha – dojazd od **27.1.2 KDZ**
  - 27.17 RM/MN** – o pow. 1 ha – dojazd od **27.1.1 KDZ**; **27.2 KDX**
  - 27.18 RM/MN** – o pow. 2,61 ha – dojazd od **27.1.1 KDZ**; **27.2 KWX**

6. Tereny o symbolu **27.18 RM/MN** leżą częściowo w strefie ochrony archeologicznej, w związku z czym wszelkie prace ziemne na tym terenie należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7. Tereny oznaczone symbolami **27.17 RM/MN** i **27.18 RM/MN** podlegają przepisom o ochronie przyrody, dotyczącym sieci obszarów NATURA 2000 / Ustawa z dnia 16 kwietnia 2000/ oraz ustaleniom planu ochrony Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki”.
8. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**.
  - 1) Przeznaczeniem podstawowym na terenie **MN** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
  - 2) Przeznaczeniem uzupełniającym jest:
    - a) zabudowa gospodarcza,
    - b) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
    - c) usługi podstawowe o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
    - d) urządzenie infrastruktury technicznej i komunikacji.
  - 3) Dopuszcza się lokalizację zabudowy o charakterze letniskowym.
  - 4) Ustala się następujące parametry projektowanych działek oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek:
    - a) typ zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza,
    - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 2 ½ kondygnacje (11,0 m nad poziom terenu do 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 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 350 m<sup>2</sup> dla bliźniaczej,
    - f) powierzchnia minimalna dla zabudowy letniskowej – 2000 m<sup>2</sup>,
    - g) minimalna szerokość frontów działek – 18,0 m i 14,0 m (dla zabudowy bliźniaczej),
    - h) minimalna głębokość działki – 25,0 m,
    - i) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkalnej – 35%, a usługowej – 50%,
    - j) powierzchnie biologicznie czynne dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, dla działki z usługami – 30%.
  - 5) Na terenie **MN** obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej wg wskaźników określonych w § 10.
  - 6) Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają dojazdy od istniejących i projektowanych dróg i ciągów pieszo-jezdnymi:
    - 27.1 MN** – o pow. 0,33 ha – dojazd od **27.1 KDX**
    - 27.2 MN** – o pow. 0,76 ha – dojazd od **27.5 KDL; 27.1 KDX**
    - 27.3 MN** – o pow. 7,27 ha – dojazd od **27.2 KDD; 27.5 KDL**
    - 27.4 MN** – o pow. 5,09 ha – dojazd od **27.3 KDD**
  - 7) Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej określa § 14 ustaleń ogólnych.
9. Tereny ;**27.4MN, 27.14RM/MN,27.13RM/MN, 27.15RM/MN,27.16RM/MN** leżą częściowo w obszarze CENTRUM WSI Promna Kolonia.

## § 127

1. Ustala się strefę zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 27, 27a, 27b, 27c** do uchwały, symbolem **U** oraz teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej, oznaczony symbolem **U/MN** oraz teren usług i obsługi produkcji rolniczej, oznaczony symbolem **RU/U**.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny pod zainwestowanie w zakresie usług publicznych i komercyjnych oraz związanych z obsługą komunikacji a oznaczonych na rysunkach planu symbolami **27.1 U; 27.2 U; 27.3 U; 27.4 U; 27.5 U i 27.6 U**:
  - 1) przeznaczeniem podstawowym terenów, o których mowa w ust. 2, są:
    - a) obiekty gastronomiczne, motel, stacje paliw,
    - b) obiekty usług handlu, rzemiosła itp.,
  - 2) przeznaczeniem uzupełniającym są:
    - a) zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym obsługą obiektów o funkcji podstawowej,
    - b) urządzenie komunikacji: MOP, parkingi, dojazdy,
    - c) zieleń urządzonej,
    - d) zabudowa gospodarcza,
    - e) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 3) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej mogą być realizowane pod warunkiem, że są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej i nie zajmują więcej niż 20% powierzchni działki.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **27.7 U** plan ustala:
  - 1) jako przeznaczenie podstawowe – usługi administracji – Urząd Gminy,
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
    - b) zieleń urządzonej,
  - 3) zabytkowy dawny zajazd, wpisany do rejestru zabytków pod nr 56A podlega ochronie konserwatorskiej; wszelkie prace adaptacyjne podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4. Na terenach zabudowy usług plan ustala następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania, wymienionego w pkt. od 1) do 3), przeznaczenia terenu,
  - 2) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w zakresie lokalizacji usług wg wskaźników programowych zawartych w § 10,
  - 3) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz związanych z nimi normatywów projektowania,
  - 4) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
  - 5) wysokość budynków do 15,0 m z wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,

- 6) dachy wielospadowe o nachyleniu maksimum do 45° lub mansardowe,
  - 7) inny kształt dachu niż określony w pkt. 6 można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni należy przeznaczyć pod zieleń towarzyszącą,
  - 9) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
  - 10) jakakolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi nie może przekraczać granic lokalizacji tej usługi,
  - 11) obsługę komunikacyjną terenów usług zapewnią istniejące i projektowane drogi i ciągi pieszo-jezdne:
    - 27.1 U – o pow. 8,77 ha – dojazd od 27.1 KDS
    - 27.2 U – o pow. 5,16 ha – dojazd od 27.1 KDS
    - 27.3 U – o pow. 3,66 ha – dojazd od 27.1 KDS oraz 27.4 KDL
    - 27.4 U – o pow. 0,23 ha – dojazd od 27.1 KDS
    - 27.5 U – o pow. 10,27 ha – dojazd od 27.1 KDD; 27.1 KDS
    - 27.6 U – o pow. 0,39 ha – dojazd od 27.3.1 KDZ; 27.6 KDL
    - 27.7 U – o pow. 1,13 ha – dojazd od 27.1.2 KDZ; 27.1.1 KDZ. 27.2 KDX; 27.2 KWX
  - 12) realizacja zespołu zabudowy, wymagająca tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta,
  - 13) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 14 .
5. Dla terenu, oznaczonego symbolem **27.1 U/MN** o pow.- 1,71 ha, plan ustala:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty usługowe związane z sąsiedztwem trasy 27.1 KDS,
    - b) zabudowa mieszkaniowa,
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
    - b) zabudowa gospodarcza,
    - c) zieleń urządzona,
  - 3) dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej obowiązują odpowiednio dla obiektów usługowych i mieszkaniowych zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy podane w ust. 4 niniejszego paragrafu i § 128 ust. 7 oraz ustalenia ogólne niniejszej uchwały (Dział II).
6. Dla terenu oznaczonego symbolem **27.1 RU/U** o pow. -1,2 ha , plan ustala:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe – obiekty hodowli drobiu i usług dla rolnictwa,
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
    - a) obiekty gospodarcze i magazynowe,
    - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
    - c) zieleń urządzoną,
  - 3) możliwość zmiany funkcji użytkowania obiektów istniejących oraz wprowadzenie nowej zabudowy usługowej
7. Plan wyznacza obszar CENTRUM WSI Promna Kolonia obejmujący tereny,



oznaczone symbolami; **27.7 U**, **27.1ZP/U**, **27.6U**, a także tereny zabudowy mieszkaniowej i komunikacji położone w wydzielonym obszarze.

- 1) CENTRUM spełnia funkcję przestrzeni publicznej w skład której wchodzi obiekty usługowe / Urząd Gminy, szkoła i in./, ulice, place, parkingi a także zabytki /zespół pałacowy, park, karczma / świadczące o dziedzictwie kulturowym tego terenu
- 2) CENTRUM WSI Promna Kolonia obejmuje obszar o powierzchni ok. 12,41 ha

## § 128

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 27 i 27c** symbolem **27.1 ZP/U** – o pow. 5,39 ha w tym WS = 0,89 ha, plan ustala:
  - 1) jako przeznaczenie podstawowe – zielen parkowa i usługi oświaty,
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi kultury i rekreacji,
    - b) urządzenia komunikacji,
    - c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
    - d) obiekty małej architektury,
  - 3) ochronie konserwatorskiej podlega zespół pałacowy XVIII-XIX wiek (nr rej. 8/A z 15.12.1078 r.) oraz park (nr rej. 7/A z 15.12.1978 r.). Uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków obowiązuje w zakresie:
    - a) wszelkich zmian funkcji użytkowania,
    - b) remontów i modernizacji dotyczących zmian w zewnętrznej i wewnętrznej strukturze budynków,
  - 4) obowiązuje zakaz wtórnych podziałów terenu,
  - 5) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu na terenie parku,
  - 6) obowiązuje utrzymanie układu kompozycyjnego zieleni parkowej i wszelkie wycinki zieleni ze względów sanitarnych podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
  - 7) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie oraz najbliższym otoczeniu (w promieniu 100 m) wokół obiektów zabytkowych podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 8) Teren parku wraz ze znajdującymi się tu obiektami zabytkowymi, zaliczono w planie do obszaru CENTRUM WSI Promna Kolonia.

## § 129

1. Ustala się tereny obiektów produkcyjnych, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 27, 27a i 27b** do uchwały, symbolami **27.1 P** o pow. 2,72 ha i **27.2 P** o pow. 1,40 ha.
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów, o których mowa w ust. 1, są obiekty produkcyjne (produkcja win i gorzelnie) i magazynowo-składowe o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację szkodliwego oddziaływania na środowisko poza teren działki do której jednostka posiada tytuł prawny.
3. Przeznaczeniem uzupełniającym terenów **27.1 P** i **27.2 P** są:
  - 1) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,

- 2) zieleni urządzona,
  - 3) obiekty małej architektury.
4. Obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
  - 2) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje,
  - 3) obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 2,20 m,
  - 4) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych we frontowej części działki,
  - 5) obowiązuje ochrona zieleni istniejącej,
  - 6) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia dojazd od drogi krajowej **27.1 KDS**.

### § 130

1. Ustala się strefę lokalizacji stacji redukcyjnej gazu, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 27 i 27a** do uchwały, symbolem **27.1 G** o pow. 0,24 ha.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
  - 1) istniejącą stacją redukcyjną gazu przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
  - 2) obowiązuje strefa od przebiegającego przez teren sołectwa gazociągu szerokości 20,0 m ( $\phi$  150) i 30,0 m ( $\phi$  300) – na podstawie przepisów szczególnych,
  - 3) obsługa komunikacyjna terenu od **27.5.1 KDZ**.
3. Budynki mieszkalne i usługowe na terenach przylegających do terenu lokalizacji stacji redukcyjnej można sytuować w odległości 30,0 m na podstawie przepisów szczególnych. Dotyczy to terenów oznaczonych symbolami: **27.1 RM/MN, 27.3 RM/MN i 27.1 U/MN**.

### § 131

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzi:
  - 1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
    - 27.1 ZL** – o pow. 1,71 ha
    - 27.2 ZL** – o pow. 11,43 ha
    - 27.3 ZL** – o pow. 10,01 ha
    - 27.4 ZL** – o pow. 10,36 ha
    - 27.5 ZL** – o pow. 2,14 ha
    - 27.6 ZL** – o pow. 0,91 ha
    - 27.7 ZL** – o pow. 0,11 ha
    - 27.8 ZL** – o pow. 1,20 ha
    - 27.9 ZL** – o pow. 0,40 ha
    - 27.10 ZL** – o pow. 1,41 ha
    - 27.11 ZL** – o pow. 0,08 ha
    - 27.12 ZL** – o pow. 0,27 ha

- 27.13 ZL** – o pow. 0,34 ha
- 27.14 ZL** – o pow. 2,90 ha
- 27.15 ZL** – o pow. 0,21 ha
- 27.16 ZL** – o pow. 0,20 ha
- 27.17 ZL** – o pow. 0,20 ha
- 27.18 ZL** – o pow. 0,28 ha
- 27.19ZL** – o pow. 0,77 ha
- 27.20ZL** – o pow. 0,28 ha
- 27.21ZL** - o pow. 0,94 ha
- 27.22ZL** – o pow. 0,13 ha

**2) tereny upraw rolnych, ogrodniczych, sadowniczych, oznaczone symbolem **R**:**

- 27.1 R** – o pow. 65,30 ha
- 27.2 R** – o pow. 14,74 ha
- 27.3 R** – o pow. 13,28 ha
- 27.4 R** – o pow. 93,15 ha
- 27.5 R** – o pow. 45,82 ha
- 27.6 R** – o pow. 54,95 ha
- 27.7 R** – o pow. 5,05 ha
- 27.8 R** – o pow. 6,10 ha
- 27.9 R** – o pow. 20,92 ha
- 27.10 R** – o pow. 1,87 ha

**3) tereny łąk, użytków zielonych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych, oznaczone symbolem **RZ** oraz tereny położone w strefie zalewowej, oznaczone symbolem **RZ/ZZ**:**

- 27.1 RZ** -- o pow. 3,55 ha
- 27.2 RZ** – o pow. 18,86 ha
- 27.3 RZ** – o pow. 1,66 ha
- 27.4 RZ** – o pow. 56,88 ha

**27.1 RZ/ZZ** – o pow. 102,23 ha

**4) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunkach planu symbolami**

**27.1 WS** o pow. 0,89 ha i **27.2 WS** o pow. 1,69 ha.

**2. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:**

- 1)** podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w 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) 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**:
- 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 śródłukowych 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 **27.1 RZ/ZZ** obowiązują dodatkowo ustalenia § 7 (Dział II – Ustalenia dotyczące terenów zalewowych),
  - 11) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie,
  - 12) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,
  - 13) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
    - a) wymianę i modernizację zabudowy,
    - b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
    - c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
  - 14) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
  - 15) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
5. Na terenach oznaczonych symbolami: **R** i **RZ** w pasie 100 m od brzegów rzek i innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki” obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych ustanawiających w/w obszar.

## § 132

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 27, 27a, 27b, 27c**:
    - 1) droga krajowa E-77 Kraków- Warszawa klasy „S” , oznaczona na rysunkach planu symbolem **27.1 KDS** o szerokości w liniach rozgraniczenia ~ 60, 0 m i pow. 37,36 ha,
    - 2) droga wojewódzka Falęcice – Warka, oznaczona na rysunkach planu symbolami **27.1.1 KDZ** o pow. 0,19 ha i **27.1.2 KDZ** o pow. 0,56 ha i szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0–20,0 m,
    - 3) drogi powiatowe klasy „Z”, oznaczone na rysunkach plany symbolami:
      - 27.3.1 KDZ** – Nr 34174 o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0-20,0 m i pow. 0,08 ha
      - 27.11.1 KDZ** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 25,0 m i pow. 2,30 ha
      - 27.5.1 KDZ** – Nr 34173 o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0-20,0 m i pow. 0,53 ha
    - 4) drogi gminne klasy „L” i „D”, oznaczone symbolami:
      - 27.1 KDL** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 0,52 ha
      - 27.2 KDL** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 0,29 ha
      - 27.3 KDL** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0-20,0 m i pow. 0,32 ha
      - 27.4 KDL** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 2,65 ha
      - 27.5 KDL** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0-15,0 m i pow. 0,30 ha
      - 27.6 KDL** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0-15,0 m i pow. 0,18 ha
  
  - 27.1 KDD** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 2,15 ha
    - 27.2 KDD** - o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0 m i pow. 0,74 ha
    - 27.3 KDD** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0-15,0 m i pow. 0,0037 ha
  - 5) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne:
    - 27.1 KDX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 8,0 m i pow. 0,04 ha
    - 27.2 KDX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0 m i pow. 0,15 ha
  
  - 27.1 KWX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,12 ha
    - 27.2 KWX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0 m i pow. 0,19 ha
- 
2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się zępujące parametry docelowe:
  - 1) dla drogi ekspresowej, oznaczonej symbolem **KDS**:
    - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 60,0 m
    - szerokość jezdni – 2 x 7,0 m
  - 2) dla drogi wojewódzkiej Falęcice – Warka, oznaczonej symbolem **KDZ**:
    - szerokość pasa drogowego 20.0 m
    - szerokość jezdni 2 x 3,5 m
  - 3) dla dróg powiatowych, oznaczonych symbolem **KDZ**:
    - szerokość pasa drogowego – 20,0 m
    - szerokość jezdni 2 x 3,5 m
  - 4) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolem **KDL**:
    - a) w terenie zabudowanym:
      - szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 m

- szerokość jezdni 2 x 3,0 m
  - b) poza terenem zabudowy:
    - szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m
    - szerokość jezdni 2 x 3,0 m
  - 5) dla dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD**:
    - szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m
    - szerokość jezdni min. 5,0 m
  - 6) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolami **KDX** i **KWX**:
    - szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m
    - szerokość jezdni – min. 3,0 m.
3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.
  4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów, określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.
  5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych:
    - 1) dla drogi ekspresowej KDS ~ 100 m od osi drogi (szczegółowo wg załącznika graficznego),
    - 2) dla drogi wojewódzkiej KDZ – 15,0 m
    - 3) dla dróg gminnych KDL – 15,0 m
    - 4) dla dróg dojazdowych KDD – 6,0 m.
  6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii 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 XXVIII

### PRZYBYSZEW

#### § 133

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 28, 28a i 28b** do uchwały, symbolami **RM/MN**.
2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - 1) zabudowę 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. 6,0 m (jedna kondygnacja i 2-sze użytkowe) nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,
  - d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 6,0 m nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu (z wyjątkiem przechowalni owoców),
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,
- 8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
- 9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
- 10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
- a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
  - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - dla budynków wolnostojących – 500 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków bliźniaczych – 250 m<sup>2</sup>,
  - d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
  - e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
- a) działki mieszkaniowej – 35%,
  - b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
- 12) powierzchnie biologiczne czynne:
- a) 50% dla działki zabudowy mieszkaniowej,
  - b) 30% dla działki z zabudową usługową,
- 13) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
- 14) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z § 14 ustaleń ogólnych,
- 15) tereny o symbolach **28.1 RM/MN, 28.6 RM/MN, 28.17 RM/MN, 28.19 RM/MN, 28.20 RM/MN** i **28.25 RM/MN** leżą w strefie ochrony archeologicznej. Związuje uzgodnienie wszelkich prac ziemnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 16) zabytkowa plebania nr rej. 102/A na terenie **28.9 RM/MN** oraz dawny zajazd nr rej. 103/A na terenie **28.4 RM/MN** podlegają ochronie konserwatorskiej. Związują ustalenia jak w § 129 dotyczące terenu kościoła (symbol **28.1 U**),
- 17) na terenie **28.10 RM/MN** odległość linii zabudowy mieszkaniowej od cmentarza wynosi 50 m a zabudowy usługowej 30 m (na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych),
- 18) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi i ciągi pieszo-jezdne:
- 28.1 RM/MN** – o pow. 4,08 ha – dojazd od **28.4 KDD; 28.5 KDD; 28.1 KDX**
  - 28.2 RM/MN** - o pow. 2,20 ha – dojazd od **28.4 KDD; 28.5 KDD; 28.2.2 KDZ; 28.1 KWX**
  - 28.3 RM/MN** – o pow. 2,84 ha – dojazd od **28.5 KDD; 28.1 KDX; 28.2 KDX; 28.5 KWX**

- 28.4 RM/MN** – o pow. 2,47 ha – dojazd od **28.2.2 KDZ; 28.5 KDD; 28.8.1 KDZ; 28.1 KDX**
- 28.5 RM/MN** – o pow. 2,09 ha – dojazd od **28.2.1 KDZ; 28.8.2 KDZ; 28.3 KDX; 28.2 KWX**
- 28.6 RM/MN** – o pow. 12,19 ha – dojazd od **28.2.1 KDZ; 28.2 KWX**
- 28.7 RM/MN** – o pow. 0,35 ha – dojazd od **28.1 KDD**
- 28.8 RM/MN** – o pow. 1,94 ha – dojazd od **28.2.2 KDZ; 28.1 KDD; 28.9 KDX**
- 28.9 RM/MN** – o pow. 2,64 ha – dojazd od **28.1 KDD; 28.6 KDD; 28.9 KDX**
- 28.10 RM/MN** – o pow. 11,51 ha – dojazd od **28.2.1 KDZ; 28.2.2 KDZ; 28.2 KDD; 28.6 KDD; 28.4 KDX; 28.6 KDX; 28.6 KWX**
- 28.11 RM/MN** – o pow. 0,32 ha – dojazd od **28.1 KDD; 28.6 KDD**
- 28.12 RM/MN** – o pow. 0,36 ha – dojazd od **28.2 KDD; 28.5 KDX**
- 28.13 RM/MN** – o pow. 0,71 ha – dojazd od **28.2 KDD; 28.3 KDD; 28.5 KDX**
- 28.14 RM/MN** – o pow. 0,42 ha – dojazd od **28.2.2 KDZ; 28.6 KDD; 28.6 KWX**
- 28.15 RM/MN** – o pow. 6,75 ha – dojazd od **28.2 KDD; 28.6 KDX; 28.7 KDX**
- 28.16 RM/MN** – o pow. 2,71 ha – dojazd od **28.2 KDD; 28.3 KDD; 28.10 KDX**
- 28.17 RM/MN** – o pow. 16,34 ha – dojazd od **28.2.1 KDZ; 28.2 KDD; 28.6 KDX; 28.7 KDX**
- 28.18 RM/MN** – o pow. 0,21 ha – dojazd od **28.5 KDD; 28.1 KDX; 28.1 KWX**
- 28.19 RM/MN** – o pow. 2,63 ha – dojazd od **28.1 KDX; 28.2 KDX**
- 28.20 RM/MN** – o pow. 0,71 ha – dojazd od **28.2 KDD; 28.10 KDX**
- 28.21 RM/MN** - o pow. 2,64 ha – dojazd od **28.2.4 KDZ; 28.4 KWX**
- 28.22 RM/MN** – o pow. 0,85 ha – dojazd od **28.2.4 KDZ; 28.3 KWX**
- 28.23 RM/MN** – o pow. 1,32 ha – dojazd od **28.2.4 KDZ; 28.3 KWX**
- 28.24 RM/MN** – o pow. 0,19 ha – dojazd od **28.1 KDD; 28.8 KDX**
- 28.25 RM/MN** – o pow. 0,70 ha – dojazd od **28.5 KDD; 28.1 KDX; 28.1 KWX**
- 19) Na obszarze wydzielonego CENTRUM WSI leży część terenów ,oznaczonych symbolami : 28.2 RM/MN, 28.4 RM/MN, 28.8 RM/MN, 28.9 RM/MN, 28.14 RM/MN.**
6. Na terenach oznaczonych symbolami **28.17 RM/MN** i **28.20 RM/MN** występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych, zaznaczone na rysunku planu na podstawie „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.
7. Tereny oznaczone symbolami **28.10 RM/MN, 28.12 RM/MN, 28.13 RM/MN, 28.15 RM/MN, 28.16 RM/MN, 28.17 RM/MN, 28.20 RM/MN** leżą w obszarze Systemu NATURA 2000 i podlegają przepisom Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody / Dz.U.Nr 92 poz. 880 /. W pasie 100 m od linii brzegów rzek i innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki” obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych, ustanawiających w/w obszar.

## § 134

1. Ustala się strefę zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 28** i **28a** do uchwały, symbolem **U**.
2. Dla terenu, oznaczonego symbolem **28.1 U** o pow. 0,34 ha plan ustala:
  - 1) jako przeznaczenie podstawowe:

- usługi kultury – kościół parafialny – zabytek wpisany pod nr rej. 101A z dnia 18.03.1981 r.,
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
    - c) obiekty małej architektury,
  - 3) wszelkie prace budowlane w zakresie:
    - a) rozbudowy, przebudowy,
    - b) remontu, modernizacji ze zmianą zewnętrzną lub wewnętrzną struktury budynku,
    - c) zmiana funkcji użytkowania
 podlegają uzgodnieniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - 4) wszelkie działania realizacyjne mogą być prowadzone po uzyskaniu pozytywnej decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - 5) dojazd od drogi powiatowej **28.2.2 KDZ**.
  - 6) Teren kościoła leży w obszarze wydzielonego w planie CENTRUM WSI.
3. Dla terenu, oznaczonego symbolem **28.2 U** o pow. 0,11 ha plan ustala:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
    - usługi związane z obsługą rolnictwa,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zabudowa gospodarcza i magazynowa,
    - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
    - c) zieleń urządzona,
    - d) obiekty małej architektury,
  - 3) obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) zabudowa usługowa może podlegać adaptacji, wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania,
    - b) obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w § 10,
    - c) forma i kształt zabudowy: wolnostojąca lub zwarta tworząca zespoły obiektów,
    - d) wysokość budynków gospodarczych – do 8,0 m a usługowych max. 2 kondygnacje,
    - e) dachy wielospadowe o nachyleniu do 45°,
    - f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki 50%, przy czym 20% zieleń towarzysząca,
    - g) jakkolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi nie może przekraczać granic lokalizacji tej usługi,
    - h) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od frontu działki,
  - 4) obsługę komunikacyjną terenu **28.2 U** zapewniają istniejące i projektowane drogi **28.8.2 KDZ; 28.5 KDD** i ciąg pieszo-jezdny **28.5 KWX**.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **28.3 U** o pow. 0,81 ha plan ustala:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - usługi oświaty – teren szkoły podstawowej i przedszkola,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące,

- b) usługi sportu,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) obiekty małej architektury,
- 3) obowiązujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia biologicznie czynna terenu – 50%,
  - b) zakaz wtórnych podziałów terenu,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej – jedna kondygnacja,
- 4) dojazd do szkoły od **28.8.2 KDZ; 28.5 KDD; 28.5 KWX**.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **28.4 U** o pow. 0,25 ha plan ustala:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - usługi komercyjne i publiczne dla mieszkańców sołectwa (poczta, fryzjer, biblioteka itp.),
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) pomieszczenie gospodarcze wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące,
    - b) urządzenia komunikacji,
    - c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
    - d) zieleń urządzona,
    - e) obiekty małej architektury,
  - 3) obowiązujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) powierzchnie biologicznie czynne terenu – 30%,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej – 1 kondygnacja,
    - c) maksymalna wysokość ogrodzeń działki – 2,20 m z zakazem stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych we frontowej części działki,
    - d) obowiązuje maksymalna ochrona zieleni istniejącej,
    - e) obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla usług w obrębie działki wg wskaźników podanych w § 10 ustaleń ogólnych,
  - 4) dojazd do terenu usług od drogi powiatowej **28.2.1 KDZ**.
6. Dla terenu oznaczonego symbolami ; **28.5 U** o pow. 0,06 ha i **28.7 U** o pow. 0,05 ha plan ustala:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - usługi handlu,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące,
    - b) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
    - c) urządzenia komunikacji,
    - d) zieleń towarzysząca,
  - 3) obowiązujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna terenu – 30%,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej – 1 kondygnacja,
    - c) ogrodzenie ażurowe o wysokości max. 2,20 m,
    - d) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - 4) dojazd do terenów ;
    - 28.5 U** -- od drogi **28.2 KDD** i ciągu pieszo-jezdnego **28.5 KDX**.
    - 28.7 U** – od drogi **28.2.2 KDZ**

- 5) teren **28.7 U** leży w obszarze wyznaczonego CENTRUM WSI Przybyszew.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem **28.6 U** o pow. 0,73 ha plan ustala:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - teren do wykorzystania pod zabudowę usługową,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) urządzenia komunikacji,
    - c) zieleń urządzona,
  - 3) obowiązujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
    - b) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja,
    - c) charakter zabudowy dostosowany do istniejącej zabudowy mieszkaniowej i skali miejscowości,
    - d) zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie działki,
  - 4) obsługę komunikacyjną terenu **28.6 U** zapewnia droga powiatowa **28.2.1 KDZ** oraz ciągi pieszo-jezdne **28.4 KDX** i **28.6 KDX**.
8. Tereny usług oznaczone symbolami **28.3 U** oraz **28.6 U** położone są w strefie ochrony archeologicznej. Obowiązuje uzgadnianie wszelkich prac ziemnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
9. Tereny usług oznaczone symbolami **28.1 U**, **28.4 U**, **28.6 U**, **28.7U** leżą w obszarze Systemu Natura 2000 oraz w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki” i podlegają przepisom odrębnym i szczególnym ustanawiającym w/w obszary.

### § 135

1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony na rysunkach planu stanowiących załączniki **Nr 28** i **28a** do uchwały, symbolem **28.1 ZC** o pow. 0,88 ha.
2. Przeznaczeniem podstawowym terenu, o którym mowa w ust. 1, jest teren cmentarza.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające terenu plan ustala:
  - 1) urządzenia komunikacji,
  - 2) zieleń urządzoną,
  - 3) obiekty małej architektury,
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
4. Realizacja nowych elementów przestrzennych i adaptacja istniejącego zainwestowania pod warunkiem spełnienia wszelkich wymogów sanitarnych.
5. Dla zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie cmentarza obowiązuje strefa 50 m, a dla usługowej 30 m od ogrodzenia terenu cmentarza.
6. Dojazd od drogi powiatowej **28.2.1 KDZ**.

### § 136

1. Ustala się teren przestrzeni publicznej oznaczony na rysunkach planu symbolem **28.1 PP** o pow. 0,86 ha.
2. Jako przeznaczenie podstawowe dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala – parking i teren zieleni urządzonej.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające dla terenu **28.1 PP** ustala się:
  - 1) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
  - 2) obiekty małej architektury.
4. Teren **28.1 PP** leży w obszarze wydzielonego CENTRUM WSI Przybyszew w skład którego wchodzi; obiekty usługowe, zabudowa mieszkaniowa, ulice, place, parkingi, obiekty zabytkowe/ kościół, plebania, dawny zajazd/, świadczące o dziedzictwie kulturowym terenu.
  - 1) CENTRUM WSI Przybyszew obejmuje obszar o powierzchni ok. 6,48 ha,
  - 2) Na obszarze CENTRUM obowiązuje zachowanie skali istniejącej zabudowy mieszkaniowej o unikalnym charakterze.

### § 137

1. Ustala się tereny lokalizacji następujących urządzeń infrastruktury technicznej:
  - 1) ujęcie wody, oznaczone symbolem **28.1 W** o pow. 0,14 ha,
  - 2) oczyszczalnię ścieków, oznaczone symbolami **28.1 K** o pow. 0,14 ha i **28.2 K** o pow. 0,02 ha,
  - 3) teren zbiornika wodnego służącego celom p.poż., oznaczony na rysunku planu symbolem **28.1 WP** o pow. 0,18 ha,
  - 4) wał przeciwpowodziowy, oznaczony na rysunkach planu symbolem **28.1 BZ**.

### § 138

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w skład której wchodzi:
  - 1) tereny lasów, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
    - 28.1 ZL** – o pow. 0,71 ha
    - 28.2 ZL** – o pow. 0,84 ha
    - 28.3 ZL** – o pow. 0,11 ha
    - 28.4 ZL** – o pow. 0,08 ha
    - 28.5 ZL** – o pow. 0,22 ha
    - 28.6 ZL** – o pow. 0,06 ha
    - 28.7 ZL** – o pow. 0,47 ha
    - 28.8 ZL** – o pow. 0,38 ha
    - 28.9 ZL** – o pow. 0,17 ha
    - 28.10 ZL** – o pow. 1,16 ha
    - 28.11 ZL** – o pow. 2,80 ha
    - 28.12 ZL** – o pow. 1,04 ha
    - 28.13 ZL** – o pow. 0,31 ha
    - 28.14 ZL** – o pow. 0,22 ha
    - 28.15 ZL** – o pow. 0,14 ha

- 28.16 ZL** – o pow. 0,31 ha  
**28.17 ZL** – o pow. 1,00 ha  
**28.18 ZL** – o pow. 2,60 ha
- 2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolami:  
**28.1 R** – o pow. 32,96 ha  
**28.2 R** – o pow. 61,94 ha  
**28.3 R** – o pow. 130,18 ha  
**28.4 R** – o pow. 291,55 ha  
**28.5 R** – o pow. 5,65 ha  
**28.6 R** – o pow. 7,76 ha  
**28.7 R** – o pow. 21,66 ha, w tym **28.1 R/ZZ** o pow. 15,65 ha na terenach z2-wowych  
**28.8 R** – o pow. 17,66 ha, w tym **28.2 R/ZZ** o pow. 13,06 ha na terenach z2-wowych
- 3) tereny łąk, użytków zielonych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych, oznaczone na rysunkach planu symbolami:  
**28.1 RZ** – o pow. 20,30 ha  
**28.2 RZ** – o pow. 25,45 ha  
**28.3 RZ** – o pow. 9,46 ha
- 4) tereny łąk na terenach zalewowych, oznaczone symbolami:  
**28.1 RZ/ZZ** – o pow. 53,02 ha  
**28.2 RZ/ZZ** – o pow. 9,53 ha  
**28.3 RZ/ZZ** – o pow. 9,58 ha  
**28.4 RZ/ZZ** – o pow. 172,90 ha  
**28.5 RZ/ZZ** – o pow. 226,60 ha
- 5) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunkach planu symbolami:  
**28.1 WS** – o pow. 33,03 ha  
**28.2 WS** – o pow. 13,41 ha  
**28.3 WS** – o pow. 9,63 ha  
**28.4 WS** – o pow. 1,07 ha  
**28.5 WS** – o pow. 0,45 ha  
**28.6 WS** – o pow. 2,45 ha
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
- 1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
  - 2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-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 / 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**:
- 1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,
  - 2) ścisłej ochronie podlegają przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
  - 3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt



- rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
- 4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,
  - 5) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych” i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
  - 6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, wypoczynku ruchowego, przy zachowaniu następujących zasad:
    - a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
    - b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
    - c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,
  - 7) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z 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, przeciwerozryjne i stały element krajobrazu,
  - 9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do złączających przepisów szczególnych i odrębnych,
  - 10) dla terenów o symbolu **RZ/ZZ** obowiązują ustalenia ogólne § 7 dotyczące terenów zalewowych,
  - 11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
    - a) wymianę i modernizację zabudowy,
    - b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
    - c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
  - 12) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
  - 13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
5. Na terenach oznaczonych symbolami: **R** i **RZ** w pasie 100 m od brzegów rzek i innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki” obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych ustanawiających w/w obszar.

## § 139

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 28, 28a i 28b** do uchwały:

- 1) drogi powiatowe klasy „Z”, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
  - a) droga nr 34150:
    - 28.2.1 KDZ** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 2,02 ha
    - 28.2.2 KDZ** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,74 ha
    - 28.2.3 KDZ** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 2,36 ha
    - 28.2.4 KDZ** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 1,18 ha
  - b) droga nr 34139:
    - 28.9.1 KDZ** - o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 1,70 ha
  - c) droga nr 34138:
    - 28.8.1 KDZ** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 4,54 ha
    - 28.8.2 KDZ** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0-15,0 m i pow. 0,34 ha
- 2) drogi gminne klasy „L” i „D”, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
  - 28.1 KDL** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,54 ha
  - 28.1 KDD** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0 m i pow. 0,95 ha
  - 28.2 KDD** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0-12,0 m i pow. 1,73 ha
  - 28.3 KDD** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,19 ha
  - 28.4 KDD** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0-12,0 m i pow. 0,57 ha
  - 28.5 KDD** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 8,0-12,0 m i pow. 0,35 ha
  - 28.6 KDD** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0-12,0 m i pow. 0,38 ha
- 3) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
  - 28.1 KDX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 8,0 m i pow. 0,23 ha
  - 28.2 KDX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,07 ha
  - 28.3 KDX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 5,0 m i pow. 0,06 ha
  - 28.4 KDX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 8,0 m i pow. 0,20 ha
  - 28.5 KDX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0-15,0 m i pow. 0,14 ha
  - 28.6 KDX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 8,0 m i pow. 0,23 ha
  - 28.7 KDX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,36 ha
  - 28.8 KDX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,04 ha
  - 28.9 KDX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0-12,0 m i pow. 0,15 ha
  - 28.10 KDX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 8,0 m i pow. 0,09 ha
  
  - 28.1 KWX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,05 ha
  - 28.2 KWX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 5,0 m i pow. 0,05 ha
  - 28.3 KWX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,09 ha
  - 28.4 KWX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,07 ha
  - 28.5 KWX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 5,0 m i pow. 0,05 ha
  - 28.6 KWX** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 6,0 m i pow. 0,04 ha

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

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

**KDL:**

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m
- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m

**KDD:**

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m
- szerokość jezdni – min. 5,0 m

3) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem **KDX** lub **KWX**:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m
- szerokość jezdni – min. 3,0 m.

3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.
4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.
5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych:
  - 1) dla drogi wojewódzkiej **KDZ** – 15,0 m
  - 2) dla dróg gminnych **KDL** – 15,0 m
  - 3) dla dróg dojazdowych **KDD** – 6,0 m.
6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii 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 XXIX

### RYKAŁY

#### § 140

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 29 i 29a** do uchwały, symbolami:
  - zagrodowa – **RM/MN**
  - jednorodzinna - **MN**
2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - 1) zabudowę 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 z-  
emne) 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 budynków mieszkalnych, inwentarskich i  
gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
- 10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy miesz-  
kaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
- a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
  - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej  
jednorodzinnej:
    - dla budynków wolnostojących – 750 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków bliźniaczych – 500 m<sup>2</sup>,
  - d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) –  
20,0 m i 14,0 m,
  - e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych  
w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
- a) działki mieszkaniowej – 35%,
  - b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
- 12) powierzchnie biologicznie czynne:
- a) 50% - dla działki z zabudową mieszkaniową bez usług,
  - b) 30% - z usługami,
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 145 dotyczący terenu komunikacji,
- 14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc  
parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości  
miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
- 15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane  
drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
- 29.1 RM/MN** – o pow. 10,19 ha - dojazd od **29.3 KDL; 29.1 KDD; 29.9.4 KDZ;**  
**29.10.1 KDZ**
- 29.2 RM/MN** – o pow. 2,75 ha - dojazd od **29.10.2 KDZ; 29.2 KDL; 29.1 KDD**
- 29.3 RM/MN** – o pow. 8,81 ha - dojazd od **29.10.3 KDZ**
- 29.4 RM/MN** – o pow. 12,15 ha - dojazd od **29.10.1 KDZ; 29.10.2 KDZ;**  
**29.10.3 KDZ**
- 29.5 RM/MN** – o pow. 2,16 ha - dojazd od **29.9.3 KDZ; 29.1 KW; 29.2 KW**
6. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej,  
oznaczone na rysunku planu symbolem **29.1 MN, 29.2 MN i 29.3 MN**:
- 1) przeznaczeniem podstawowym na terenie **MN** jest zabudowa mieszkaniowa  
jednorodzinna,
  - 2) przeznaczeniem uzupełniającym jest:
    - a) zabudowa gospodarcza,
    - b) garaże wbudowane lub wolnostojące,
    - c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
    - d) usługi handlu

- 3) Ustala się następujące parametry projektowanych działek oraz zasady ich z-  
spodarowania:
  - a) typ zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 1 ½ kondygnacji (11,0 m nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu), a wysokość gospodarczych – 8,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych – max. do 45°,
  - d) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, a 350 m<sup>2</sup> dla bliźniaczej,
  - e) minimalna szerokość frontu działek - 18,0 m i 14,0 m (dla bliźniaczej),
  - f) minimalna głębokość działki – 25,0 m,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
- 4) obsługę komunikacyjną terenów **MN** zapewniają istniejące drogi i ciągi pieszo-  
jezdne:
  - 29.1 MN** – o pow. 0,74 ha – dojazd od **29.9.5 KDZ** i **29.1 KDX**
  - 29.2 MN** – o pow. 1,01 ha – dojazd od **29.1 KDX**
  - 29.3 MN** – o pow. 0,94 ha – dojazd od **29.1 KDX**; **29.1 KWX**
- 5) istniejąca zabudowa wielorodzinna do adaptacji,
- 6) na terenie, oznaczonym symbolem **29.2 MN**, istniejący budynek starej gorzelnii do zachowania i adaptacji. Przy pracach remontowych i modernizacyjnych z-  
iązuje uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ze względu na szczególne walory architektoniczne.
- 7) Tereny o symbolach **29.1 MN**, **29.2 MN**, **29.3MN** leżą w obszarze wyznaczonego CENTRUM WSI Rykały .

## § 141

1. Ustala się strefę terenów zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 29 i 29a** do uchwały, symbolem **29.1 U**.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny usługowe na obszarze o pow. 3,39 ha:
  - 1) przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa usługowa i 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 z-  
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 z-  
iążujących 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 terenu **29.1.U** zapewniają ciągi pieszo-jezdne ;  
**29.1 KDX i 29.2 KWX.**

## § 142

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 29 i 29a**, do uchwały, symbolem **29.1 ZP/U** o pow. 5,89 ha oraz **29.1 ZP** o pow. 4,96 ha.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **29.1 ZP/U** plan ustala:
  - 1) jako przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty i zieleń parkową,
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi kultury i rekreacji,
    - b) urządzenia komunikacji: dojścia piesze i dojazdy wewnętrzne,
    - c) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
    - d) obiekty małej architektury,
  - 3) ochronie konserwatorskiej podlega zespół pałacowy nr rej. 193/A, w związku z czym uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków podlegają:
    - a) wszelkie zmiany funkcji użytkowania,
    - b) remonty obejmujące zmiany w strukturze zewnętrznej lub wewnętrznej budynków,
  - 4) zakaz wtórnych podziałów terenu,
  - 5) obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu,
  - 6) obowiązek utrzymania układu kompozycyjnego zieleni parkowej,
  - 7) wszelkie wycinki zieleni ze względów sanitarnych podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
  - 8) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie oraz najbliższym otoczeniu (w promieniu 100 m) wokół obiektów zabytkowych należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 9) Teren parku wraz z zespołem pałacowym leży w obszarze wyznaczonego w planie CENTRUM WSI Rykały .

- a) wyznaczony obszar CENTRUM zajmuje powierzchnię ok.10,85 ha.
  - b) CENTRUM WSI spełnia funkcję przestrzeni publicznej w skład której wchodzi ;obiekty usługowe , zabudowa mieszkaniowa obiekty zabytkowe świadczące o dziedzictwie kulturowym terenu
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **29.1 ZP** plan ustala:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe – zielen parkową – teren dawnego parku dworskiego (nie podlegający ochronie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków),
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające:
    - a) adaptację istniejących obiektów w zakresie funkcji mieszkaniowej, usługowej lub rekreacyjnej,
    - b) urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
    - c) dojazdy i dojścia piesze,
  - 3) obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu i wszelkich śladów kompozycji założenia parkowego,
  - 4) zakaz wtórnych podziałów terenu,
  - 5) obowiązek ochrony pomników przyrody – obowiązek uzgadniania wszelkich wycinek z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

### § 143

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzi:
- 1) tereny lasów, oznaczone na rysunkach planu symbolami **ZL**:
    - 29.1 ZL** – o pow. 8,89 ha
    - 29.2 ZL** – o pow. 0,19 ha
    - 29.3 ZL** – o pow. 0,06 ha
    - 29.4 ZL** – o pow. 0,13 ha
    - 29.5 ZL** – o pow. 0,04 ha
    - 29.6 ZL** – o pow. 1,26 ha
    - 29.7 ZL** – o pow. 2,89 ha
    - 29.8 ZL** – o pow. 0,08 ha
  - 2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **R**:
    - 29.1 R** – o pow. 77,33 ha
    - 29.2 R** – o pow. 12,44 ha
    - 29.3 R** – o pow. 54,38 ha
    - 29.4 R** – o pow. 93,70 ha
    - 29.5 R** - o pow. 62,21 ha
    - 29.6 R** – o pow. 103,62 ha
    - 29.7 R** – o pow. 86,26 ha
    - 29.8 R** – o pow. 8,68 ha
    - 29.9 R** – o pow. 68,92 ha
    - 29.10 R** – o pow. 1,99 ha
    - 29.11 R** – o pow. 19,63 ha
    - 29.12 R** – o pow. 15,09 ha
  - 3) tereny łąk, użytków zielonych, zadrzewień śródpolowych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż rzek i cieków wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**:
    - 29.1 RZ** – o pow. 15,75 ha



- 29.2 RZ** – o pow. 1,12 ha  
**29.3 RZ** – o pow. 17,07 ha  
**29.4 RZ** – o pow. 24,16 ha  
**29.5 RZ** – o pow. 3,55 ha  
**29.6 RZ** – o pow. 3,62 ha  
**29.7 RZ** – o pow. 5,59 ha  
**29.8 RZ** – o pow. 1,77 ha
- 4) tereny wód otwartych, oznaczone na rysunkach planu symbolami **WS**:  
**29.1 WS** – o pow. 0,76 ha  
**29.2 WS** – o pow. 2,03 ha  
**29.3 WS** – o pow. 0,98 ha
2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 oraz 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 zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
  - 8) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
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 z-  
iążujących 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 moder-  
nizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkin-  
gów dla celów turystycznych,
- 14) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących  
elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych  
uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów  
szczególnych i odrębnych.

#### § 144

1. Ustala się teren lokalizacji urządzeń poboru wody, oznaczony na rysunkach planu  
symbolem **29.1 W** o pow. 0,02 ha oraz teren proponowanej lokalizacji oczyszczal-  
ni ścieków, oznaczony symbolem **29.1 K** o pow. 0,07 ha.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o  
których mowa w ust. 1:
  - 1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji,  
rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
  - 2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwol-  
nionych 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 zacho-  
waniem przepisów szczególnych i odrębnych,
  - 4) obsługę komunikacyjną terenu **29.1 W** zapewnia dojazd od drogi **29.2 KDL**.

#### § 145

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach  
planu, stanowiących załączniki **Nr 29 i 29a** do uchwały:
  - 1) drogi powiatowe klasy „Z”, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
    - droga **34140**
      - 29.10.1 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0 m i pow. 0,17 ha
      - 29.10.2 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0 m i pow. 0,31 ha
      - 29.10.3 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0 m i pow. 1,42 ha
    - droga **34139**
      - 29.9.1 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 0,77 ha
      - 29.9.2 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 2,64 ha

- 29.9.3 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0 m i pow. 0,77 ha  
**29.9.4 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0 m i pow. 0,14 ha  
**29.9.5 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 0,31 ha  
**29.9.6 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 0,37 ha  
**29.9.7 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m i pow. 0,92 ha
- 2) drogi gminne klasy „L” i „D”, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
- 29.1 KDL** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 1,09 ha  
**29.2 KDL** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 2,83 ha  
**29.3 KDL** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,82 ha  
**29.4 KDL** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 1,60 ha  
**29.5 KDL** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0 m i pow. 1,30 ha  
**29.6 KDL** – o szerokości w liniach rozgraniczenia 12,0-15,0 m i pow. 1,23 ha
- 29.1 KDD** – o szerokości w liniach rozgraniczenia - 10,0–15,0 m i pow. 0,78 ha  
**29.2 KDD** – o szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0 m i pow. 0,54 ha  
**29.3 KDD** – o szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0 m i pow. 1,58 ha
- 3) istniejące ciągi pieszo-jezdne (w tym wewnętrzne), oznaczone na rysunkach planu symbolami:
- 29.1 KDX** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 6,0 – 12,0 m i pow. 0,32 ha  
**29.1 KWX** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 6,0 m i pow. 0,08 ha  
**29.2 KWX** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 m i pow. 0,13 ha
2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z-  
 ępujące docelowe parametry:
- 1) dla dróg powiatowych, oznaczonych symbolem **KDZ**:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
  - szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
- 2) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolem **KDL**:
- a) w terenie zabudowanym:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
  - szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,
- b) w terenie niezabudowanym:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
  - szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,
- 3) dla dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 10,0 m,
  - szerokość jezdni – min. 5,0 m,
- 4) dla ciągu pieszo-jezdnego **KDX** i **KWX**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 6,0 m,
  - szerokość jezdni – min. 3,0 m.
3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.
4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.
5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projek-  
 towanych dróg publicznych od ich rozgraniczenia:

- 1) dla drogi powiatowej klasy „Z” – 15,0 m od linii rozgraniczenia,
  - 2) dla dróg gminnych klasy „L” – 15,0 m od linii rozgraniczenia.
- 6.** Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii 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 XXX****STANISŁAWÓW****§ 146**

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 30 i 30a**, symbolem **RM/MN**.
2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - 1) zabudowę jednorodzinną,
  - 2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
  - 3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - 5) zieleń urządzoną.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację 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 budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
- 10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
- a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
  - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy :
    - dla budynków wolnostojących – 750 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków bliźniaczych – 500 m<sup>2</sup>,
  - d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
  - e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
- a) działki mieszkaniowej – 35%,
  - a) działki mieszkaniowej z usługami – 50%
- 12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
- a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
  - b) zabudowy usługowej – 30%,
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 149 dotyczący terenu komunikacji,
- 14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
- 15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze i lokalne:
- 30.1 RM/MN** o pow. 7,96 ha dojazd od **30.5.1 KDZ; 30.3 KDL**
  - 30.2 RM/MN** o pow. 3,58 ha dojazd od **30.5.2 KDZ; 30.3 KDL**
  - 30.3 RM/MN** o pow. 8,66 ha dojazd od **30.5.1 KDZ; 30.4 KDL**
  - 30.4 RM/MN** o pow. 2,90 ha dojazd od **30.5.2 KDZ; 30.4 KDL**

## § 147

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzi:
- 1) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **R**:
    - 30.1 R** – o pow. 42,18 ha
    - 30.2 R** – o pow. 30,21 ha
    - 30.3 R** - o pow. 50,67 ha
    - 30.4 R** – o pow. 5,37 ha
  - 2) teren lasu śródpolnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **30.1 ZL** o pow. 0,19 ha.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
  - 1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
  - 2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
  - 3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
  - 4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
    - a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
    - b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
  - 5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
    - a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji 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 zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
  - 8) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

## § 148

1. Ustala się tereny lokalizacji urządzeń poboru wody, oznaczony na rysunku planu symbolem **30.1 W** o pow. 0,04 ha oraz teren proponowanej lokalizacji oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem **30.1 K** o pow. 0,03 ha.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
  - 1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
  - 2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do strefy przyległej,
  - 3) wszelkie nowe działania inwestycyjne mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.



## § 149

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 30 i 30a** do uchwały, w następujący sposób:
  - 1) droga powiatowa **Nr 34173** klasy „Z”, oznaczona na rysunkach planu symbolami:
    - 30.5.1 KDZ** o pow. 1,22 ha
    - 30.5.2 KDZ** o pow. 0,46 hai szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
  - 2) drogi gminne klasy „L”, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
    - 30.1 KDL** o pow. 0,39 ha i szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0 – 15,0 m
    - 30.2 KDL** o pow. 1,72 ha i szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m
    - 30.3 KDL** o pow. 1,59 ha i szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m
    - 30.4 KDL** o pow. 1,37 ha i szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m
2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1 ustala się zępujące parametry docelowe:
  - 1) dla drogi powiatowej **KDZ**:
    - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
    - szerokość jezdni 2 x 3,5 m,
  - 2) dla dróg gminnych **KDL**:
    - a) w terenie zabudowanym:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
      - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
    - b) w terenie niezabudowanym:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
      - szerokość jezdni 2 x 3,0 m.
3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.
4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.
5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od linii rozgraniczenia:
  - a) dla drogi powiatowej **KDZ** – 15,- m,
  - a) dla dróg lokalnych **KDL** – 15,0 m.
6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii 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 XXXI

### STRUPIECHÓW

#### § 150

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 31 i 31a** do uchwały, symbolem **RM/MN**.
2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - 1) zabudowę jednorodzinną,
  - 2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
  - 3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - 5) zieleń urządzoną.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację 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 budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
- 10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
  - a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
  - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej :
    - dla budynków wolnostojących – 750 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków bliźniaczych – 500 m<sup>2</sup>,
  - d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20 m i 14 m,
  - e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
  - a) działki mieszkaniowej – 35%,
  - b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
- 12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
  - a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
  - b) zabudowy usługowej – 30%,
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 154 dotyczący komunikacji,
- 14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki wg wskaźników programowych (§ 10, ust. 1, pkt 8),
- 15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
  - 31.1 RM/MN** o pow. 0,85 ha – dojazd od **31.7.1 KDZ**
  - 31.2 RM/MN** o pow. 7,83 ha – dojazd od **31.7.1 KDZ**
  - 31.3 RM/MN** o pow. 1,81 ha – dojazd od **31.7.1 KDZ** i **31.1 KDX**
  - 31.4 RM/MN** o pow. 2,19 ha – dojazd od **31.7.1 KDZ**

## § 151

1. Ustala się teren strefy zieleni urządzonej, oznaczony na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 31** i **31a** do uchwały, symbolem **31.1 ZP/RU** o powierzchni 14, 92 ha.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się zieleń parkową i stawy hodowlane gospodarstwa łowieckiego.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające plan ustala:
  - 1) usługi kultury i rekreacji,
  - 2) obiekty małej architektury,
  - 3) urządzenia komunikacji: dojazdy i dojścia piesze,

- 4) urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym.
4. Obowiązek ochrony zabytkowego parku – wpisanego do rejestru zabytków pod nr 699 w (z 19.12.1957 roku), a w tym:
- 1) ochrona istniejącego drzewostanu (średnio 40 lat) – obowiązek uzgadniania planowanych wycinek z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 2) ochrona pomników przyrody, występujących na terenie parku w oparciu o 'Warunki ochrony pomników przyrody zawarte w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
  - 3) obowiązek zachowania istniejących obiektów zabytkowych z możliwością adaptacji do potrzeb funkcji kultury lub rekreacji z zakazem wprowadzania funkcji sprzecznych z historycznym charakterem obiektów,
  - 4) ochrona układu kompozycji zieleni,
  - 5) obowiązek ochrony ze względu na znaczenie ekologiczne terenu parku jako cennego elementu krajobrazu (nisze ekologiczne) z granicą ochrony do 100 m od ogrodzenia.
5. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na terenie parku oraz w najbliższym otoczeniu (w promieniu 100 m od granicy parku) należy uzgadniać w Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w tym:
- 1) prace w zabytkowych i istniejących budynkach polegające na adaptacji, rozbudowie, przebudowie, remoncie i modernizacji,
  - 2) wszelkie zmiany funkcji użytkowania obiektów,
  - 3) zmiany w zagospodarowaniu terenu.
6. Zakaz wtórnych podziałów terenu.

## § 152

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w skład której wchodzi:
- 1) tereny lasów, oznaczone na rysunkach planu symbolami **ZL**:
    - a) zwartych kompleksów leśnych, oznaczonych symbolami:
      - 31.1 ZL** o pow. – 9,73 ha
      - 31.6 ZL** o pow. – 10,26 ha
      - 31.8 ZL** o pow. – 14,65 ha...
    - b) lasów śródpolnych, oznaczonych symbolami:
      - 31.2 ZL** o pow. -- 1,50 ha
      - 31.3 ZL** o pow. -- 0,19 ha
      - 31.4 ZL** o pow. -- 0,52 ha
      - 31.5 ZL** o pow. -- 0,28 ha
      - 31.7 ZL** o pow. -- 0,45 ha
      - 31.9 ZL** o pow. -- 0,11 ha
      - 31.10 ZL** o pow. – 0,20 ha
      - 31.11 ZL** o pow. – 0,28 ha
      - 31.12 ZL** o pow. – 0,30 ha
      - 31.13 ZL** o pow. – 0,69 ha
      - 31.14 ZL** o pow. – 0,26 ha
  - 2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **R**:
    - 31.1 R** o pow. – 36,68 ha

- 31.2 R o pow. –128,17 ha
  - 31.3 R o pow. -- 7,15 ha
  - 31.4 R o pow. –124,58 ha
  - 31.5 R o pow. -- 2,36 ha
  - 31.6 R o pow. -- 1,24 ha
  - 31.7 R o pow. -- 4,34 ha
  - 31.8 R o pow. -- 16,69 ha
  - 31.9 R o pow. -- 11,27 ha
  - 31.10 R o pow. – 20,85 ha
- 3) tereny łąk, użytków zielonych, zadrzewień śródpolnych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż rzek i cieków wodnych, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
- 31.1 RZ o pow. -- 2,66 ha
  - 31.2 RZ o pow. – 4,18 ha
- 4) tereny wód otwartych (stawy i oczka wodne), oznaczone na rysunkach planu symbolami:
- 31.1 WS o pow. – 1,15 ha
  - 31.2 WS o pow. – 0,20 ha
  - 31.3 WS o pow. – 0,63 ha
  - 31.4 WS o pow. – 0,06 ha
  - 31.5 WS o pow. – 0,10 ha
  - 31.6 WS o pow. – 1,61 ha (na terenie parku podworskiego)
  - 31.7 WS o pow. -- 0,11 ha
  - 31.8 WS o pow. – 0,64 ha
2. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
- 1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w 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 arealu uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
    - b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
    - c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
  - 6) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
  - 8) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
6. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:
- 1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,
  - 2) ścisłej ochronie podlegają przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
  - 3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
  - 4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,
  - 5) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych” i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
  - 6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, wypoczynku ruchowego, przy zachowaniu następujących zasad:
    - a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
    - b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,

- c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,
- 7) dopuszcza się przeznaczenie gruntów RZ na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłukowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwozyjne i stały element krajobrazu,
- 9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do związanych przepisów szczególnych i odrębnych,
- 10) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie,
- 11) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,
- 12) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
  - a) wymianę i modernizację zabudowy,
  - b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
  - c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- 13) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
- 14) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

### § 153

1. Ustala się teren proponowanej oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **31.1 K** o pow. –0,03 ha.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia ogólne, zawarte w § 14 dotyczącym infrastruktury technicznej obszaru gminy.

### § 154

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 31** i **31a** do uchwały, następująco:
  - 1) drogi powiatowe klasy „Z”:
    - a) droga Nr 34138, oznaczona na rysunku planu symbolami:
      - 31.8.1 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia -20,0 m i pow.–2,75 ha
      - 31.8.2 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia - 15,0 m i pow.–0,43 ha
      - 31.8.3 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 20,0 m i pow.–0,47 ha
    - b) droga Nr 34148, oznaczona na rysunku planu symbolem **31.7.1 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. – 3,66 ha
  - 2) istniejące i projektowane drogi gminne klasy „L”, oznaczone na rysunku planu symbolami:
    - 31.1 KDL** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. – 0,90 ha
    - 31.2 KDL** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. – 3,92 ha



**31.3 KDL** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. – 0,99 ha

**31.1 KDD** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 10,0 m i pow. – 0,30 ha

3) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunkach planu symbolami:

**31.1 KDX** o szerokości w liniach rozgraniczenia - 6,0 m i pow. – 0,07 ha

**31.2 KDX** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 6,0 m i pow. – 0,23 ha

**31.1 KWX** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 6,0 m i pow. – 0,06 ha

**31.2 KWX** o szerokości w liniach rozgraniczenia – 6,0 m i pow. – 0,04 ha

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

1) dla dróg powiatowych, oznaczonych symbolami **KDZ**:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 10,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,5 m,

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

a) w terenie zabudowanym:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

b) w terenie niezabudowanym:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,0 m,

3) dla ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolami **KWX** i **KDX**:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
- szerokość jezdni – min. 3,0 m.

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

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

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

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

2) dla drogi gminnej klasy „L” – 15,0 m.

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

1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od  
krawędzi jezdni wynosi:

- a) od drogi krajowej – 10,0 m,
- b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8,0 m,
- c) od drogi gminnej – 6,0 m,

2) poza terenem zabudowy (np. siedliska rolnicze):

- a) od drogi krajowej – 25,0 m,
- b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,

c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

## DZIAŁ IV

### Postanowienia końcowe

#### § 155

Uchwala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** - 30%
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ML** - 30%
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami : **U, U/P,(P/U) P, PG** - 10%

zgodnie z art. 15 ust. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 156

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Promna.

#### § 157

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego .