

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

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
Gminy Promna

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

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

uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Promna.

**DZIAŁ I
Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Plan obejmuje obszar Gminy Promna w jej granicach administracyjnych zgodnie z Uchwałą z dnia 30 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Promna.
2. Na obszar, o którym mowa w ust. 1, składa się 31 jednostek planistycznych zwiadającym obszarom sołectw Gminy Promna :
 - 1) – 31):
Biejków, Biejkowska Wola, Bronisławów, Broniszew, Daltrozów, Domaniewice, Fałęcice, Fałęcice Parcela, Fałęcice Wola, Góry (Adamów), Karolin, Lekarzycice, Lekarzycice Nowe, Lekarzycice Stare, Lisów, Olkowice, Osuchów, Olszamy, Mała Wieś, Pacew, Pelinów, Piekarty, Piotrów-Sielce, Wola Braneczka, Pnie, Promna, Kolonia Promna, Przybyszew, Rykały, Stanisławów, Strupiechów,

§ 2

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

- 5) ochrona elementów systemu ekologicznego, walorów krajobrazowych i dziedzictwa kulturowego,
 - 6) określenie zasad dla rozwoju funkcji rekreacyjnej w gminie ,
 - 7) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego,
 - 8) minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.
2. Zadaniem planu jest stworzenie podstaw do prowadzenia działalności realizacyjnej na obszarze gminy.

§ 3

1. Integralną częścią planu są:
 - a) załącznik graficzny do uchwały, który stanowią rysunki od Nr 1 do Nr 31 w skali 1:5000 oraz rysunki od Nr 1a/b,c.../ do Nr 31a/b,c.../ w skali 1:2000. Numer rysunku odpowiada numerowi jednostki planistycznej (sołectwa) w ustaleniach planu.
 - b) załącznik nr 32 – określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – tabela z załącznikami
 - c) załącznik nr 33 – określenie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu:
 - 1) granice administracyjne gminy,
 - 2) granice sołectw, stanowiących jednostki planistyczne,
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 4) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi,
 - 5) linie rozgraniczające dróg publicznych i wewnętrznych,
 - 6) granice wyznaczonych terenów CENTRUM WSI,
 - 7) granice obszaru SYSTEMU NATURA 2000,
 - 8) granica obszaru krajobrazu chronionego „DOLINY RZEKI PILICY I DRZEWICZKI”,
 - 9) rzeki i cieki wodne wraz z granicami ciągów ekologicznych wzdłuż cieków,
 - 10) zasięg terenów zalewowych i osuwiskowych ,
 - 11) oznaczenie punktowe stanowisk archeologicznych oraz granice rejonów ochrony archeologicznej,
 - 12) zabytki wpisane do rejestru WKZ .
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust.2, mają charakter informacyjny i uzupełniają ustalenia zawarte w tekście niniejszej uchwały.

§ 4

Ilekcioć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunki miejscowego planu z2-spodarowania przestrzennego dla obszaru, o którym mowa w § 1.
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu sporządzone na mapie w skali 1:5000 i 1:2000, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały,

- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Promna, z-erającą tekst ustaleń planu ,
- 4) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy z-iażujących ustaw i aktów wykonawczych,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia terenów strefy, stanowiący co najmniej 70% powierzchni danego terenu,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć określone w ustaleniach szczegółowych inne rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) **strefie** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny o tym samym przeznaczeniu podstawowym,
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar stanowiący część strefy funkcjonalnej, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym,
- 9) **przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć drogi publiczne, ogólnodostępne ciągi piesze, pieszojezdne i place oraz tereny rekreacji ogólnodostępnej,
- 10) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną w planie linię zabudowy z zakazem przekraczania jej obiektami kubaturowymi.

DZIAŁ II Ustalenia ogólne

§ 5

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

1. Strefa terenów zabudowy mieszkaniowej:
 - 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **RM/MN**,
 - 2) tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **MN**,
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **ML**,
2. Strefa terenów zabudowy usługowej, oznaczona na rysunkach planu symbolem **U**.
3. Strefa terenów zabudowy produkcyjno-przemysłowej, składów i magazynów, oznaczona na rysunku planu symbolem **P**.
4. Strefa terenów otwartych, w tym:
 - 1) tereny zwartych kompleksów leśnych oraz przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
 - 2) tereny użytkowane rolniczo, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
 - 3) tereny łąk, lasów śródpolnych i zadrzewień korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż rzek i cieków wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,
 - 4) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,

- 5) tereny obszaru zagrożonego powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZZ**,
 - 6) strefa terenów zieleni urządzonej, w tym:
 - a) tereny parków, ogrodów, zieleńców i skwerów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
 - b) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**,
 - 7) strefa terenów infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) tereny urządzeń poboru wody, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**,
 - b) tereny urządzeń odprowadzenia ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**,
 - c) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**,
 - d) tereny stacji redukcyjnych gazów, oznaczone na rysunku planu symbolem **G**,
 - e) tereny urządzeń telekomunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **T**,
 - 8) strefa terenów komunikacji, dróg krajowych i gminnych, w tym:
 - a) droga ekspresowa klasy „S”, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDS**,
 - b) drogi zbiorcze klasy „Z”, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
 - c) drogi lokalne klasy „L”, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
 - d) drogi dojazdowe klasy „D”, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
 - e) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDX**.
 - f) ciągi pieszojezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KWX**, będące drogami wewnętrznymi, uzupełniającymi układ dróg publicznych.
5. Przeznaczenie podstawowe, uzupełniające i dopuszczalne stref funkcjonalnych, o których mowa w ust. 1-8 oraz szczegółowe zasady zagospodarowania określają ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały – Dział III.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 7) Ze względu na walory przestrzenne plan obejmuje ochroną tereny istniejących parków podworskich, prowadzących do nich alei oraz wszelkie formy zieleni urządzonej na terenie gminy.
 - 8) Dla elementów zagospodarowania przestrzeni, o których mowa w pkt. 8), szczegółowe zasady zagospodarowania określone są w § 9 ust. 1 pkt 7, a także w ustaleniach szczegółowych (Dział III) niniejszej uchwały.
2. W strefie, oznaczonej na rysunku planu symbolem **R**, plan ustala:
 - 1) możliwość realizacji zabudowy zagrodowej rozproszonej przy istniejących ciągach komunikacyjnych z zachowaniem warunków, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu (Dział III) oraz przepisów szczególnych,
 - 2) ochronę istniejących zadrzewień i drzew śródpolnych,
 - 3) możliwość realizacji sieci napowietrznych i podziemnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej .
 3. W strefie oznaczonej symbolem **ZL** plan ustala:
 - 1) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej i związanych z nią urządzeń,
 - 2) zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych ,nie związanych z gospodarką leśną,
 - 3) adaptację istniejących duktów leśnych i możliwość przeznaczenia ich na ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
 4. Na terenach dróg, oznaczonych symbolami **KDS, KDZ, KDL, KDX**, plan ustala co następuje:
 - 1) w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń związanych z obsługą ruchu, w tym: pasów postojowych, stacji paliw, z2-anków komunikacji zbiorowej, parkingów, po uzyskaniu zgody zarządcy dróg
 - 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów np. kiosków kolportażowych, handlowych lub gastronomicznych oraz obiektów małej architektury w liniach rozgraniczenia dróg na terenach zainwestowania,
 - 3) dopuszcza się tolerancję w określeniu usytuowania linii rozgraniczających i osi ulic i dróg w stosunku do ich usytuowania na rysunku planu ,
 - 4) dopuszcza się uściślenie przebiegu linii rozgraniczających w rejonie skrzyżowań ulic i dróg -- jeżeli korekta wynika z rozwiązań technicznych zawartych w projekcie ,
 - 5) bramy wjazdowe, usytuowane przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczenia mniejszej niż 10 m ,należy wycofać co najmniej 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczenia drogi.

§ 7

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

- wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 3) na terenach stref, o których mowa w § 5 ust. 1 i 2, dopuszcza się wszelką zazięźliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo-rzemieślniczym o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminowanie ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza terenem, do którego jednostka ma tytuł prawny,
 - 4) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do ziemi. Ścieki przemysłowe przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej lub zrzutem do punktów zlewnych należy doprowadzić do stanu odpowiadającego warunkom określonym przez władającego urządzeniami kanalizacyjnymi,
 - 5) Ochrona akustyczna winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi zzięźsami szczególnymi i odrębnymi,
 - 6) ochronie podlegają istniejące, wartościowe drzewa. Wycinanie tych drzew dopuszcza się wyłącznie w celach sanitarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi,
 - 7) obowiązuje wprowadzanie zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom i zzięźrzeniom publicznym; przy czym należy uwzględnić:
 - a) wykonanie inwentaryzacji istniejących drzew wraz z ich oceną,
 - b) sporządzenie projektu zieleni towarzyszącej obiektom usługowym i użyteczności publicznej,
 - c) zagospodarowanie zielenią urządzoną min. 30% terenu działki w strefie mieszkaniowej
 - d) nasadzenia zieleni w postaci szpalerów drzew, krzewów i zieleni niskiej wzdłuż ulic.
 - 8) Ochronie podlega przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin cieków wodnych, mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych oraz ostoi dla zwierząt i roślin.
 - 9) Na obszarach wchodzących w skład sieci „NATURA 2000” obowiązują zasady zagospodarowania określone przepisami odrębnymi i szczególnymi.
 - 10) Na Obszarze Krajobrazu Chronionego „Doliny rzeki Pilicy i Drzewiczki” zzięźniają zasady zagospodarowania terenu określone przepisami odrębnymi i szczególnymi.
 - 11) Należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę cieków, a w przypadku ich regulacji, unikać prostowania i skracania koryta.
 - 12) Podmioty prowadzące działalność gospodarczą w zakresie gospodarki odpadami obowiązują wymogi określone przepisami odrębnymi .
 - 13) 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 .

2. Ochrona przeciwpowodziowa.

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

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

- a) wykonywaniem urządzeń wodnych oraz wznoszeniem innych obiektów budowlanych,
- b) sadzeniem drzew i krzewów za wyjątkiem plantacji wiklinowych,
- c) zmianą ukształtowania terenu, składowaniem materiałów oraz wykonywaniem robót nie związanych z regulacją lub utrzymaniem wód,
- 2) przed zagrożeniem powodzią chronią istniejące i projektowane wały z2-wpowodziowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **BZ** (budowle ziemne),
- 3) ustala się obszar strefy ochrony wału przeciwpowodziowego, stanowiącego pas terenu o szerokości 50,0 m liczonej od stopy wału ,
- 4) w strefie, o której mowa w pkt. 3) ustala się następujące przeznaczenie z2-awowe terenu:
 - a) zielen istniejąca i projektowana,
 - b) ścieżki spacerowe, ciągi piesze i rowerowe,
 - c) dotychczasowe użytkowanie tj. użytki zielone, uprawy rolne itp.,
- 5) jako przeznaczenie dopuszczalne w strefie, o której mowa w pkt. 3), ustala się:
 - a) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe, otwarte,
 - b) parkingi o nawierzchni perforowanej.
 Elementy dopuszczalne mogą zajmować maksimum 20% obszaru strefy,
- 6) obiekty i urządzenia przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego w strefie, o których mowa w pkt. 4) i 5) można realizować po uwzględnieniu następujących zakazów:
 - a) zakaz upraw gruntu i sadzenia drzew lub krzewów na wale oraz w z2-głości mniejszej niż 3,0 m od stopy wału,
 - b) zakaz rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby,
 - c) zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów lub rowów,
 - d) zakaz uszkodzania darniny lub umocnień,
 - e) zakazy wymienione w ppkt. a), b), c) i d) nie dotyczą robót związanych z utrzymaniem wałów przeciwpowodziowych.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków i dóbr kultury współczesnej.

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

- 2) Tereny parków podworskich, wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** w miejscowościach: Rykały, Biejkowska Wola, Nowy Przybyszew, Piekarty i Promna Kolonia.
 - 3) Grodzisko stożkowane w miejscowości Lekarzice Nowe wpisane do rejestru zabytków pod nr 7/A/79 z dnia 10.02.1979 r.
2. Plan ustala strefy ochrony archeologicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, obejmujące stanowiska zgodnie z wykazem wg Gminnej Ewidencji Zabytków. Stanowiska archeologiczne rozpoznane i nierozpoznane złączają ochronie.
 3. Wszelkie działania inwestycyjne i adaptacyjne dotyczące obiektów zabytkowych wymagają pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 4. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie oraz najbliższym otoczeniu do 100 m wokół obiektów zabytkowych należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 5. Wszelkie prace ziemne w rejonie występowania stanowisk archeologicznych złączyć uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie (Delegatura w Radomiu).
 6. Ochronie podlegają również wszelkie, nie będące zabytkami dobra kultury takie jak: pomniki, miejsca pamięci, założenia urbanistyczne i krajobrazowe o wysokiej wartości artystycznej lub historycznej.
 7. Plan obejmuje ochroną tereny ekspozycji sylwet kościołów i zespołów dworsko-pałacowych oraz osie widokowe:
 - 1) w bezpośrednim sąsiedztwie (do 100 m) założeń parkowo-dworskich złączają zakaz:
 - a) realizacji nowej zabudowy kubaturowej,
 - b) nowych nasadzeń roślinnością wysoką,
 - c) realizacji liniowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, masztów telekomunikacyjnych i drogowych znaków wieloformatowych oraz reklam,
 - d) rozbudowy wysokościowej istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w sąsiedztwie obiektów zabytkowych.

§ 9

1. Na obszarze planu obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej :
 - 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów np. kiosków kolportażowych, handlowych lub gastronomicznych oraz małej architektury i reklam na terenach komunikacji publicznej, w liniach rozgraniczenia dróg oraz terenach zieleni urządzonej,
 - 2) zakaz lokalizowania reklam wolnostojących w pasie drogowym oraz na ciągach pieszo-jezdnym ;
 - a) na pomnikach i w promieniu 50 m. od nich

- b) na drzewach
 - c) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej(latarniach, słupach linii energetycznych stacjach transformatorowych
- 3) lokalizacja obiektów wymienionych w ust.1 nie może utrudniać ruchu kołowego i pieszego oraz wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
- 4) obowiązuje zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjnych w sposób utrudniający ruch pieszy i kołowy.
- 5) obowiązuje zagospodarowanie terenów ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie z nich przez osoby niepełnosprawne.
- 6) plan ustala obowiązek umieszczania informacji dotyczących nazw ulic, numerów budynków i innych dotyczących lokalnej organizacji ruchu w ujednocionej formie określonej przez właściwą gminną jednostkę organizacyjną.
2. Plan wyznacza na terenie sołectw :Promna, Promna Kolonia, Przybyszew i Rykały , obszary o szczególnych cechach funkcjonalno – przestrzennych jako CENTRUM WSI , którego ;
- 1) granice – oznaczono graficznie na rysunkach planu; Nr 26 i26a(Promna), Nr 27 i 27c (Promna Kolonia), Nr 28 i 28 a (Przybyszew), Nr 29 i 29 a (Rykały)
 - 2) funkcje – określają ustalenia szczegółowe dla sołectw (Dział III – rozdz.XXVI -XXIX)

§ 10

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

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

- a) w strefie zabudowy mieszkaniowej:
- w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej – 1,25 – 2 m.p./dom
 - w zabudowie wielorodzinnej – 0,85 m.p./1 mieszkańca,
- b) w strefie zabudowy usługowej:
- biuro - 17-20 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej,
 - obiekt handlowy i usługowy - 18-22 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej,
 - zakład produkcyjny - 22-30 m.p./100 zatrudnionych,
 - szkoła - 16-20 m.p./100 zatrudnionych,
 - internat - 12-16 m.p./100 zatrudnionych,
 - biblioteka - 14-16 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
 - restauracja, kawiarnia - 20-24 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
 - kino, teatr - 20-24 m.p./100 miejsc widowiskowych,
 - obiekt sportowy - 10-18 m.p./100 użytkowników jednocz.,
 - przychodnia zdrowia - 17-22 m.p./1000 m² pow. użytkowej,
 - klub, dom kultury - 16-18 m.p./100 użytkowników jednocz.,
 - hotel - 15-20 m.p./100 użytkowników jednocz.,
 - stacja paliw - 8-10 m.p./1 obiekt,
 - stacja obsługi samochodów - 4-7 m.p./1 stanowisko naprawcze,
2. Plan ustala służebność w zakresie wszystkich naziemnych i podziemnych urządzeń uzbrojenia w granicach działek prywatnych w celu umożliwienia konserwacji, napraw i remontów.
3. Dla obiektów o wysokości powyżej 50 m n.p.t. w tym: masztów i anten RTV i telefonii komórkowej, napowietrznych linii wysokiego napięcia > 110 kV, rurociągów gazowych > DN – 500, elektrowni wiatrowych obowiązuje uzgodnienie z Dowództwem Wojsk Lotniczych.

§ 11

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

§ 12

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

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

2. Wydzielenie działek pod komunikację publiczną następuje po uprzednim z-
ądzeniu koncepcji zagospodarowania terenu, opracowanej przez uprawnionego
architekta lub urbanistę a określającej linie rozgraniczające układ komunikacyjny i
ewentualne rodzaje zabudowy, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu i z-
sami szczególnie.
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Promna nie
wyznacza terenów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu, związane z
procedurą scaleniową w oparciu o przepisy o gospodarce nieruchomościami,

§ 13

Komunikacja.

1. Klasyfikacja dróg publicznych na terenie gminy:

- 1) Droga krajowa Nr 7 – docelowo klasy „S” przebiegająca w kierunku Pn-Płd
przez teren gminy Promna, podlegająca przebudowie do parametrów drogi
ekspresowej, oznaczona na rysunku planu symbolem **1 KDS**.
Przy sporządzaniu niniejszego miejscowego planu zagospodarowania z-
rznego korzystano z dokumentacji technicznej i inwentaryzacji powykonaw-
czej, wykonanej przez Przedsiębiorstwo Projektowania, Budowy i Remontów
„Mosty Katowice” celem prawidłowego naniesienia ww. drogi i wszystkich
węzłów komunikacyjnych z nią związanych.
- 2) Droga wojewódzka Falęcice – Warka Nr 731 – klasy Z, oznaczona na rysunku
planu symbolem **1 KDZ** – docelowo wymaga dostosowania parametrów do
klasy drogi i modernizacji.
- 3) Drogi powiatowe:
 - a) droga nr 34 150 Falęcice – Nowe Miasto, oznaczona na rysunku planu
symbolem **2 KDZ**,
 - b) droga nr 34 174 – Jasieniec – Promna, oznaczona na rysunku planu sym-
bolem **3 KDZ**,
 - c) droga nr 34 116 – Goszczyn – Daltrozów, oznaczona na rysunku planu
symbolem **4 KDZ**,
 - d) droga nr 34 173 – Stanisławów – Pnie, oznaczona na rysunku planu sym-
bolem **5 KDZ**,
 - e) droga nr 34 149 – Falęcice – Piekarty, oznaczona na rysunku planu sym-
bolem **6 KDZ**,
 - f) droga nr 34 148 – Lekarcice – Strupiechów – Nowy Przybyszew,
oznaczona na rysunku planu symbolem **7 KDZ**,
 - g) droga nr 34 138 Przybyszew – Goszczyn, oznaczona na rysunku planu
symbolem **8 KDZ**,
 - h) droga nr 34 139 – Osuchów – Lisów, oznaczona na rysunku planu sym-
bolem **9 KDZ**,
 - i) droga nr 34 140 – Rykały – Górki – Izabelin, oznaczona na rysunku planu
symbolem **10 KDZ**.

- 4) Drogi wojewódzkie i powiatowe klasy „Z”, oznaczone są na rysunku planu symbolami literowymi **KDZ** oraz cyframi w następującej kolejności:
 - a) cyfra oznaczająca numer sołectwa,
 - b) cyfra oznaczająca numer drogi oznaczonej w planie,
 - c) cyfra oznaczająca kolejny odcinek drogi pomiędzy skrzyżowaniami.
 - 5) Drogi gminne klasy „L” i „D” – lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszojezdne są oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi **KDL, KDD, KDX i KWX** oraz cyframi w następującej kolejności:
 - a) cyfra oznaczająca numer sołectwa,
 - b) cyfra oznaczająca kolejny numer drogi w danym sołectwie.
2. Parametry techniczne dróg powinny spełniać wymogi jakie zawiera Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Wodnej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
 3. Plan dopuszcza na terenach zabudowanych mniejsze (od wymaganych z2-sami szczególnymi) szerokości ulic, jeżeli uzasadnia to stan istniejący z2-spodarowania lub trudne warunki terenowe.
 4. Plan ustala dla nowej zabudowy w przypadku nie ukształtowanej linii zabudowy istniejącej dla dróg klasy „Z” i „L” – 10,0 m, dla dróg klasy D – 5,0 m.
 5. Plan ustala minimalną szerokość ścieżki rowerowej jednokierunkowej – 1,5 m, dwukierunkowej – 2,0 m.
 6. Dla dróg, nie wyznaczonych w planie (w tym dojazdy do osiedli mieszkaniowych rekreacyjnych), szerokość pasa drogowego nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.
 7. Plan ustala utrzymanie istniejących linii i tras komunikacji zbiorowej oraz dostosowanie ich do możliwości układu drogowego w miarę jego rozwoju.
 8. Wskaźniki parkingowe określone zostały w § 10 ust. 1 pkt 8 niniejszej uchwały.

§ 14

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

1. budowa i przebudowa funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej, wynikająca z realizacji niniejszego planu nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń naziemnych i podziemnych funkcjonującej infrastruktury technicznej,
2. rozbudowa i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej, wynikające z realizacji niniejszego planu, powinny być prowadzone za zgodą i według warunków technicznych jednostek zasilających i eksploatujących omawiane urządzenia w porozumieniu z zarządcą tras komunikacyjnych (terenów), w rozgraniczeniu których urządzenia te mają być lokalizowane,

3. nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących urządzeniach podziemnych,
4. wszelkie nowoprojektowane przewody uzbrojenia technicznego, zwłaszcza o charakterze ogólnolokalnym lub tranzytowym, lokalizować na terenie ogólnodostępnym, głównie w granicach ciągów komunikacyjnych - poza jezdniami .
Dopuszcza się, w przypadkach szczególnych, lokalizację przewodów i urządzeń ww. uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi (za zgodą właścicieli terenów) pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych. Ostateczny przebieg tras projektowanych przewodów (sieci) i lokalizację obiektów na sieciach ustalić na etapie ich realizacji w zależności od postępującej zabudowy, występujących potrzeb, spełnieniu ekonomicznych i technicznych kryteriów pracy uzbrojenia i możliwości inwestycyjnych,
5. przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów zachować aktualnie obowiązujące odległości i bezpieczne, zwłaszcza od sieci elektroenergetycznych i gazociągów,
6. zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych, usług podstawowych i hodowli, dla jednostek osadniczych o zabudowie zwartej i zbliżonej do zwartej prowadzić w oparciu o funkcjonujące komunalne (gminne) ujęcia wody (studnie głębinowe), urządzenia uzdatniające oraz istniejące sieci poprzez ich modernizację i rozbudowę celem dostosowania do uzyskania ciągłej całodobowej dostawy wody uzdatnionej (wg obowiązujących wymagań fizyko-chemicznych) i w ilości niezbędnej do zaspokojenia występujących potrzeb bytowo-gospodarczych i utrzymania właściwego stanu sanitarnego. Organizację dystrybucji wody kształtować w sposób umożliwiający wzajemne wspomaganie się funkcjonujących ujęć wody i układów wodociągowych.

Przewiduje się eksploataowanie następujących ujęć wody:

- 1) funkcjonujące ujęcie - **symbol 7.1 W** - o wydajności 24 m³/h (ok. 860 m³/d) i wodociąg komunalny w Fałęcicach (przewidywany rozbiór wody na okres kierunkowy m³/d) dla sołectw: Fałęcice, Wola Fałęcicka, Fałęcice-Parcela, Piekarty,
- 2) funkcjonujące ujęcie - **symbol 28.1 W** - o wydajności 31 m³/h (ok. 740 m³/d) i wodociąg komunalny w Przybyszewie (przewidywany rozbiór wody na okres kierunkowy 480 m³/d) dla sołectw: Przybyszew, Osuchów, Mała Wieś,
- 3) funkcjonujące ujęcie – **symbol 26.1 W** – o wydajności 18 m³/h (ok. 430 m³/d) i wodociąg komunalny w Promnej – **symbol 28.1 W** – przewidywany rozbiór wody na okres kierunkowy 304 m³/d dla słectw: Promna i częściowo Promna Kolonia,
- 4) funkcjonujące ujęcie – **symbol 29.1 W** – o wydajności 42 m³/h (ok. 1000 m³/d) i wodociąg komunalny w Rykałach (przewidywany rozbiór wody na okres kierunkowy 380 m³/d) dla sołectw: Rykały, Lisów, Strupiechów,
- 5) funkcjonujące ujęcie – **symbol 4.1 W** – o wydajności 32 m³/h (ok. 770 m³/d) i wodociąg komunalny w Broniszewie (przewidywany rozbiór wody na okres kierunkowy 209 m³/d) dla sołectw: Broniszew, częściowo Olszamy, Lekarzyc Nowe, Lekarzyc Stare, Piekarty,
- 6) projektowane ujęcie w Górach (teren byłej jednostki wojskowej) w oparciu o istniejącą studnię – **symbol 10.1 W** – o wydajności 12 m³/h (ok. 280 m³/d) i wodociąg komunalny w Górach celem pokrycia zapotrzebowania (w Górach

- przewidywany rozbiór na okres kierunkowy 82,4 m³/d) oraz wspomaganie w godzinach maksymalnego rozbioru wodociągów w Przybyszewie i Fałęcicach,
- 7) projektowane ujęcie w Biejkowie w oparciu o istniejącą studnię – **symbol 1.1 W** – o wydajności 12 m³/h (ok. 280 m³/d) i projektowany wodociąg komunalny (przewidywany rozbiór na okres kierunkowy 166 m³/d) celem pokrycia zapotrzebowania w sołectwach: Biejków, Wola Biejkowska, Sielce,
 - 8) projektowane ujęcie w Pniach w oparciu o istniejącą studnię – **symbol 25.1 W** – o wydajności 18 m³/h (ok. 430 m³/d) i projektowany wodociąg komunalny (przewidywany rozbiór na okres kierunkowy 202 m³/d) celem pokrycia zapotrzebowania w sołectwach: Pnie, Stanisławów i częściowo Kolonia Promna,
 - 9) projektowane ujęcie w Daltrozowie w oparciu o istniejącą studnię – **symbol 5.1 W** – o wydajności 18 m³/h (ok. 430 m³/d) i projektowany wodociąg komunalny (przewidywany rozbiór na okres kierunkowy 131 m³/d) celem pokrycia zapotrzebowania w sołectwach: Daltrozów, Olszamy, Olkowice, Domaniewice,
 - 10) istniejące studnie w: Małej Wsi – **symbol 19.1 W** – 12 m³/d, Stanisławowie – **symbol 30.1 W** – 18 m³/h, Olkowicach – **symbol 16.1 W** – 18 m³/d, Górach Adamowie – **symbol 10.2 W** – 12 m³/h, Olszamach Karolin – **symbol 11.1 W** – 12 m³/h – wykorzystać jako urządzone, awaryjne punkty czerpalne wody.
Z uwagi na kryteria ekonomiczno-techniczne dla małych jednostek osadniczych i pojedynczych gospodarstw, oddalonych od gminnego systemu wodociągowego, przewiduje się zaopatrzenie w wodę z przydomowych ujęć indywidualnych.
Ogólna długość nowoprojektowanej, w granicach obszaru objętego planem, sieci wodociągowej szacowanej na około – 57 590 m,

7. odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych, z wykorzystaniem naturalnych spadków terenu – do projektowanych gminnych i komunalnych systemów kanalizacji sanitarnej poprzez budowę oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej wg potrzeb projektowanej zabudowy i wg warunków technicznych eksploatatora sieci kanalizacji sanitarnej.
Nie dopuszcza się zrzutu wód opadowych do systemów kanalizacji sanitarnej.
Z uwagi na kryteria ekonomiczno-techniczne przewiduje się (dla małych jednostek osadniczych, zabudowy rozproszonej i gospodarstw oddalonych od projektowanych systemów kanalizacji sanitarnej) stosowanie indywidualnych, z2-mowych systemów oczyszczania ścieków.
Nie wyklucza się stosowania korzeniowego systemu oczyszczania ścieków.
Lokalizację oczyszczalni ścieków dla obsługi jednostek osadniczych o zwartej (i przybliżonej do zwartej) zabudowie przewiduje się w:
 - 1) Przybyszewie – 130 m³/d – **symbol 27.1 K**, optymalna powierzchnia z2-spodarowania 45 m x 40 m dla miejscowości Pacew, Przybyszew ze zrzutem ścieków oczyszczonych rowem do koryta rzeki Pilicy,
 - 2) Rykałach – 90 m³/d – **symbol 28.1 K**, optymalna powierzchnia z2-spodarowania 40 m x 25 m dla miejscowości Rykały, Lisów ze zrzutem ścieków oczyszczonych rowem do koryta rzeki Dylówki,
 - 3) Fałęcicach – 72 m³/d – **symbol 7.1 K**, optymalna powierzchnia z2-spodarowania 40 m x 25 m dla miejscowości Fałęcice i Góry ze zrzutem ścieków oczyszczonych rowem do koryta rzeki Pilicy,

- 4) Broniszewie – 32 m³/d – **symbol 4.1 K**, optymalna powierzchnia z-
spodarowania 30 m x 15 m dla miejscowości Broniszew ze zrzutem ścieków
oczyszczonych rowem do potoku Borówka,
- 5) Olszamacz – 43 m³/d – **symbol 18.1 K**, optymalna powierzchnia z-
spodarowania 30 m x 20 m dla miejscowości Olszamy, Karolin, Daltrozów ze
zrzutem ścieków oczyszczonych do odgałęzienia od potoku Borówka,
- 6) Biejkowie – 55 m³/d – **symbol 1.1 K**, optymalna powierzchnia z-
spodarowania 35 m x 25 m dla miejscowości Biejków, Biejkowska Wola ze
zrzutem ścieków oczyszczonych do rzeki Pilicy,
- 7) Promnej – 40 m³/d – **symbol 25.1 K**, optymalna powierzchnia z-
spodarowania 30 m x 15 m dla miejscowości Promna ze zrzutem ścieków
oczyszczonych rowu melioracyjnego dopływającego do koryta rzeki Pilicy,
- 8) Pniach – 35 m³/d – **symbol 24.1 K**, optymalna powierzchnia z-
spodarowania 30 m x 15 m dla miejscowości Pnie ze zrzutem ścieków oczysz-
czonych – 0,05 l/s do ziemi,
- 9) Przybyszewie (teren sołectwa) - 26 m³/d – **symbol 27.2 K**, optymalna
powierzchnia zagospodarowania 20 m x 15 m dla miejscowości Osuchów ze
zrzutem ścieków oczyszczonych do koryta rz. Pilicy,
- 10) Stanisławowie – 15,6 m³/d – **symbol 29.1 K**, optymalna powierzchnia z-
spodarowania 20 m x 15 m dla miejscowości Stanisławów ze zrzutem ścieków
oczyszczonych – 0,02 l/s do ziemi,
- 11) Bronisławowie (teren sołectwa) – 16 m³/d – **symbol 3.1 K**, optymalna
powierzchnia zagospodarowania 20 m x 15 m dla miejscowości Bronisławów i
i Olkowice ze zrzutem ścieków oczyszczonych – 0,02 l/s do ziemi,
- 12) Domaniewicach – 10,3 m³/d – **symbol 6.1 K**, optymalna powierzchnia z-
spodarowania 20 m x 15 m dla miejscowości Domaniewice ze zrzutem
ścieków oczyszczonych – 0,014 l/s do ziemi,

Ogólna długość projektowanej, w granicach obszaru objętego planem, sieci
komunalnej kanalizacji sanitarnej szacowana jest na około 36 960 m,
rurociągów tłocznych – 6 760 m , przepompowni - 55

Nie dopuszcza się zrzutu wód opadowych i gnojowicy do systemów kanalizacji
sanitarnej,

8. odprowadzenie wód opadowych (z zachowaniem obowiązujących warunków,
jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód powierzchniowych i do
ziemi) do funkcjonujących lub projektowanych systemów melioracyjnych (głównie
melioracji powierzchniowej) lub do ziemi.

Nie dopuszcza się:

- 1) zrzutu wód opadowych do systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych i na
wszelkiego rodzaju nawierzchnie komunikacyjne,

- 2) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi,
9. zaopatrzenie w gaz ziemny, przewodowy wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy, z funkcjonującego systemu gazowniczego poprzez jego modernizację i rozbudowę zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez dystrybutora gazu i eksploatatora funkcjonującej sieci, staraniem dystrybutora gazu i odbiorców. Przebieg tras sieci gazowniczey uściślać na etapie przygotowania realizacji budowy uwzględniając kryteria ekonomiczne dostaw gazu.
Zapotrzebowanie gazu dla planowanego zagospodarowania na obszarze objętym planem na okres kierunkowy szacuje się na 1224 m³/h (2997 tys. m³/rok), a długość sieci gazowniczey planowanej do wykonania, w granicach obszaru z2-towego planem, szacuje się na ok. 64 300 m,
- 10.zaopatrzenie w energię ciepłą wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej z2-dowy, z indywidualnych, lokalnych źródeł ciepła (także z systemów ciepłowniczych), z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska,
- 11.zaopatrzenie w energię elektryczną z funkcjonującego systemu elektroenergetycznego poprzez jego przebudowę i rozbudowę wg istniejącego i planowanego zapotrzebowania na energię wg warunków technicznych określanych przez dystrybutora energii i eksploatatora funkcjonujących sieci.
- 12.dopuszcza się likwidację istniejących i budowę nowych stacji transformatorowych oraz realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.
Lokalizacja stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczenia ulic i ciągów komunikacyjnych ,zgodnie z warunkami dystrybutora energii,wg potrzeb z2-towywanego do realizacji zagospodarowania(zabudowy)
- 13.składowanie wszelkiego rodzaju odpadków bytowo-gospodarczych do szczelnych, systematycznie opróżnianych lub wymienianych opakowań oraz pojemników w pełni zabezpieczających odpadki przed splukiwaniem wodami opadowymi.

§ 15

Zagospodarowanie tymczasowe.

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

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

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek planistycznych

ROZDZIAŁ I

BIEJKÓW

§ 16

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 1 i 1a ,1b** do uchwały, symbolami **RM/MN** oraz zabudowy letniskowej oznaczonej symbolami **ML** .
2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
 - 1) zabudowę 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) zieleni urządzonej.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.
5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia zagrodowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
 - 2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na letniskową,
 - 3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
 - a) strefy mieszkaniowej
 - b) strefy gospodarczo-inwentarskiej ,
 - 4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
 - 5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,

- 6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
- 7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
 - b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje z2-emne) nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,
 - d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max 10,0 m nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,
- 8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
- 9) dopuszcza się lokalizowanie w granicy działki : budynków mieszkalnych , inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży),
- 10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
 - a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m²,
 - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m, :
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej :
 - dla budynków wolnostojących – 750 m²,
 - dla budynków bliźniaczych – 500 m²,
 - d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
 - e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
 - a) działki mieszkaniowej – 35%,
 - b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
- 12) powierzchnie biologiczne czynne:
 - a) 50% dla działek zabudowy mieszkaniowej,
 - b) 30% dla mieszkaniowej z usługami
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 20 dotyczący terenów komunikacji,
- 14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
- 15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
 - 1.1 **RM/MN** – o pow. 1,78 ha – dojazd od **1.1.3 KDZ** i **1.2 KWX**,
 - 1.2 **RM/MN** – o pow. 2,67 ha – dojazd od **1.1.3 KDZ** i **1.2 KWX**,
 - 1.3 **RM/MN** – o pow. 3,71 ha. – dojazd od **1.1.3 KDZ**,
 - 1.4 **RM/MN** – o pow. 5,77 ha -- dojazd od **1.1.3 KDZ**,
 - 1.5 **RM/MN** – o pow. 3,43 ha – dojazd od **1.1.2 KDZ**; **1.4 KDL**; **1.4 KDD**,
 - 1.6 **RM/MN** -- o pow. 5,91 ha – dojazd od **1.3.KDD**,
 - 1.7 **RM/MN** -- o pow. 5,74 ha -- dojazd od **1.1.1 KDZ** ; **1.4 KDL**; **1.2 KDD**, –
 - 1.8 **RM/MN** -- o pow. 4.37 ha -- dojazd od **1.5 KDL**; **1.2 KDD**; **1.1 KDX**,
 - 1.9 **RM/MN** – o pow. 1.12 ha – dojazd od **1.1 KDX**,
 - 1.10 **RM/MN** – o pow. 8.49 ha – dojazd od **1.5 KDL**; **1.3 KDD**; **1.2 KDX**;
 - 1.11 **RM/MN** – o pow. 2.21 ha – dojazd od **1.2 KDX**
 - 1.12 **RM/MN** – o pow. 4.66 ha – dojazd od **1.3 KDD**, **1.3 KDX**, **1.9 KWX**,
1.2 KDX ,

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

6. Tereny **1.2 – 1.8 RM/MN, 1.10 RM/MN, 1.12 RM/MN i 1.15 RM/MN** leżą na terenie strefy ochrony archeologicznej, w związku z czym wszelkie prace ziemne należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7. Tereny oznaczone symbolami **1.10 RM/MN i 1.11 RM/MN** leżą częściowo w strefie zalewowej, wyznaczonej na podstawie „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi”. Nowe inwestycje należy uzgadniać z RZGW w Warszawie.
8. Tereny oznaczone symbolami **1.4 – 1.13 RM/MN** podlegają przepisom o ochronie przyrody /Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. /, dotyczącym sieci zadrów NATURA 2000.
 W pasie 100 m od brzegów rzek i innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki” obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych, ustanawiających w/w obszar.
9. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**.
- 1) Przeznaczeniem podstawowym na terenach **ML** jest zabudowa mieszkaniowa letniskowa.
 - 2) Przeznaczeniem dopuszczalnym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 3) Przeznaczeniem uzupełniającym jest:
 - a) zabudowa gospodarcza – do 5 % powierzchni działki,
 - b) garaże wolnostojące lub wbudowane,
 - c) urządzenie infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - d) komunikacja wewnętrzna,
 - e) nieuciążliwe, niezbędne usługi podstawowe,
 - f) urządzenia i obiekty rekreacji
 - 4) Obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej można realizować po spełnieniu następujących warunków:
 - a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
 - b) nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu strefy.
 - 5) Obowiązują następujące parametry i warunki zagospodarowania terenów zabudowy letniskowej:
 - a) minimalna wielkość nowowydzielonych działek dla zabudowy letniskowej – 2000 m²,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – 60% terenu działki,
 - c) przy lokalizowaniu zabudowy jednorodzinnej w enklawach zabudowy letniskowej obowiązują ustalenia odnośnie parametrów jak w ust. 5 niniejszego paragrafu,
 - d) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
 - 6) Obowiązuje maksymalna ochrona zieleni istniejącej.
 - 7) Obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1 – 1.3 ML** zapewniają istniejące i projektowane drogi i ciągi pieszo-jezdne:

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

1.2 ML – o pow. 0.68 ha – dojazd od - **1.6 KDL**,

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

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

§ 17

1. Ustala się strefę terenów zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu (załączniki **Nr 1 i 1a**) symbolem **1.1 U** i **1.2 U**.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się teren zabudowy usług oświaty na wydzielonej działce, oznaczony na rysunkach planu symbolem **1.1 U** o pow. 1,86 ha.
 - 1) Przeznaczeniem podstawowym terenu są:
 - a) obiekty usługowe w tym adaptacja budynku byłej szkoły podstawowej
 - c) zieleń urządzona towarzysząca.
 - 2) Przeznaczeniem uzupełniającym na obszarze, o którym mowa w ust. 1, są:
 - a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - b) obiekty sportu i rekreacji.
 - 3) Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w zakresie uzasadnionym obsługą funkcji podstawowej.
 - 4) Na terenie usług obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie własnej działki wg wskaźników zawartych w § 10 ustaleń ogólnych.
 - 5) Dojazd do terenu **1.1.U** od strony ulicy **1.3 KDD** oraz **1.4 KDD**.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.2 U** o pow. 0,07 ha ustala się :
 - 1) przeznaczenie podstawowe –usługi handlu
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące
 - b) zieleń urządzoną,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
 - 3) możliwość adaptacji ,modernizacji i rozbudowy istniejącego sklepu przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – jedna kondygnacja ,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – 20%
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu **1.2 U** od drogi **1.3 KDD**
4. Tereny **1.1 U** i **1.2 U** leżą w obszarze Systemu Natura 2000 oraz w obrębie Obszaru

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

§ 18

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzi:
 - 1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1.1.ZL – o pow. 5,51 ha
 - 1.2 ZL – o pow. 6.42 ha
 - 1.3 ZL – o pow. 0,56 ha
 - 1.4 ZL -- o pow. 1,02 ha
 - 1.5 ZL -- o pow. 0.40 ha
 - 1.6 ZL – o pow. 1.04 ha
 - 1.7 ZL – o pow. 2,74 ha
 - 1.8 ZL – o pow. 0,19 ha
 - 1.9 ZL – o pow. 0,24 ha
 - 1.10 Z -- o pow. 0,31 ha
 - 1.11 ZL – o pow. 0,53 ha
 - 1.12 ZL – o pow. 0,25 ha
 - 1.13 ZL -- o pow. 2,75 ha
 - 1.14 ZL – o pow. 0,28 ha
 - 1.15 ZL – o pow. 1,48 ha
 - 1.16 ZL – o pow. 0,21 ha
 - 1.17 ZL – o pow. 0,12 ha
 - 1.18.ZL – o pow. 0,21 ha
 - 1.19 ZL – o pow. 4,54 ha
 - 1.20 ZL – o pow. 0,09 ha
 - 2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **R** ;
 - 1.1 R – o pow. 41,13 ha...
 - 1.2 R – o pow. 169,44 ha.
 - 1.3 R – o pow . 5,78 ha.
 - 1.4 R – o pow. 7,10 ha
 - 1.5 R – o pow. 9,84 ha
 - 3) tereny łąk, użytków zielonych, zadrzewień śródpolnych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż rzek i cieków wodnych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **RZ**. oraz na terenach zalewowych - **RZ/ZZ**
 - 1.1 RZ – o pow. 2,80 ha
 - 1.2 RZ – o pow. 5,12 ha
 - 1.3 RZ – o pow. 3,02 ha
 - 1.1 RZ/ZZ – o pow. 9,72 ha
 - 1.2 RZ/ZZ – o pow. 26,29 ha
 - 1.3 RZ/ZZ – o pow. 14,16 ha
 - 1.4 RZ/ZZ -- o pow. 39,99 ha
 - 1.5 RZ/ZZ – o pow.137,85 ha
 - 4) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunkach planu symbolem **WS**
 - 1.1 WS – o pow. 62,91ha
 - 1.2 WS – o pow. 16,51 ha
 - 1.3 WS – o pow. 0,31 ha

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

1. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ustaleniach ogólnych dla całego obszaru, stanowią podstawę do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
 - 1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
 - 2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-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 z2-sami szczególnymi.
Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru .
- 7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
- 8) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:
- 1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,
 - 2) ścisłej ochronie podlegają przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
 - 3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
 - 4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,
 - 5) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych” i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
 - 6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, wypoczynku ruchowego, przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
 - b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
 - c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,
 - 7) dopuszcza się przeznaczenie terenów **RZ** na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.
Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru.

- 8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłukowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwoerozyjne i stały element krajobrazu,
 - 9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z-iażujących przepisów szczególnych i odrębnych,
 - 10) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie , z wyłączeniem pasa 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,
 - 11) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,
 - 12) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
 - a) wymianę i modernizację zabudowy,
 - b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
 - c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
 - 13) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
 - 14) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
 - 15) dla terenów oznaczonych symbolem **RZ/ZZ** obowiązują ustalenia ogólne dotyczące terenów zalewowych --§7.
5. Na terenach oznaczonych symbolami : **R** i **RZ** w pasie 100 m od brzegów rzek i innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki ” obowiązują zasady zagospodarowania określone w z-ach odrębnych i szczególnych ustanawiających w/w obszar..

§ 19

1. Ustala się strefę terenów lokalizacji urządzeń poboru wody, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1.1. W** o powierzchni 0,19 ha i proponowanej lokalizacji oczyszczalni ścieków, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1.1 K.** o powierzchni 0,02 ha.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
 - 1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
 - 2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do strefy przyległej,
 - 3) wszelkie nowe działania inwestycyjne mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu **1.1 W** od drogi **1.3 KDD** a **1.1. K** od drogi (ciągu pieszo-jezdnego) – **1.4 KWX**.

§ 20

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **1,1a,1b**, do uchwały:
 - 1) droga wojewódzka klasy „Z” Falęcice – Warka, oznaczona na rysunkach planu symbolami:
 - 1.1.1 **KDZ** – o pow. 1,23 ha
 - 1.1.2 **KDZ** – o pow. 0,49 ha
 - 1.1.3 **KDZ** – o pow. 0,85 ha
 i szerokości w liniach rozgraniczenia 20,0 m,
 - 2) istniejące i projektowane drogi gminne klasy „L” i „D”, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
 - 1.1 **KDL** -- szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m – o pow. 0,61 ha
 - 1.2 **KDL** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m – o pow. 0,87 ha
 - 1.3 **KDL** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m – o pow. 1,99 ha
 - 1.4 **KDL** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 m – o pow. 0,47 ha
 - 1.5 **KDL** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 m – o pow. 0,29 ha..
 - 1.6 **KDL** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 m – o pow. 0,35 ha.
 - 1.7 **KDL** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m – o pow. 0,41 ha
 - 1.8 **KDL** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 –15,0 m i pow. 2,54 ha
 - 1.9 **KDL** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m – o pow. 1,43 ha
 - 3)
 - 1.1 **KDD** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 m – o pow. 1,96 ha
 - 1 1.2.**KDD** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m – o pow. 0,65 ha
 - 2 1.3 **KDD** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m – o pow. 2,03 ha
 - 1.4**KDD** – szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m – o pow. 0,28 ha.
 - 4) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne (w tym wewnętrzne), oznaczone na rysunkach planu symbolami:
 - 1.1 **KDX** – o szerokości 6,0 m – o pow. 0,26 ha
 - 1.2 **KDX** – o szerokości 6,0 m – 8.0 m - o pow. 0,96 ha
 - 1.3 **KDX** – o szerokości 6,0 m – 9.0 m - o pow. 0,27 ha

 - 1.1 **KWX** – o szerokości 6,0 m – o pow. 0,03 ha
 - 1.2 **KWX** – o szerokości 6,0 m – o pow. 0,07 ha
 - 1.3 **KWX** – o szerokości 6,0 m – o pow. 0,14 ha
 - 1.4 **KWX** – o szerokości 5,0 m – o pow. 0,40 ha
 - 1.5 **KWX** – o szerokości 5,0 m – o pow. 0,02 ha
 - 1.6 **KWX** – o szerokości 6,0 m – o pow. 0,10 ha
 - 1.7 **KWX** - o szerokości 5,0 m -- o pow. 0,17 ha
 - 1.8 **KWX** – o szerokości 5,0 m – o pow. 0,07 ha
 - 1.9 **KWX** – o szerokości 6,0 m – o pow. 0,09 ha
 - 1.10 **KWX** – o szerokości 6,0 m – o pow. 0,05 ha
 - 1.11 **KWX** – o szerokości 6,0 m – o pow. 0,05 ha
2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące docelowe parametry:
 - 1) dla drogi wojewódzkiej Falęcice – Warka, oznaczonej symbolem **KDZ**:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,

- szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
 - 2) dla dróg gminnych oznaczonych symbolem **KDL**:
 - a) na terenie zabudowanym:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
 - szerokość jezdni -- 2 x 3,0 m,
 - b) poza terenem zabudowy:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
 - szerokość jezdni -- 2 x 3,0 m,
 - 3) dla dróg dojazdowych oznaczonych symbolem **KDD**:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m,
 - szerokość jezdni – min. 5,0 m,
 - 4) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolami **KDX** lub **KWX**:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 6,0 m,
 - szerokość jezdni – min. 3,0 m.
3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.
4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.
5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
 - a) dla drogi wojewódzkiej **KDZ** – 15,0 m,
 - b) dla dróg gminnych **KDL** – 15,0 m,
 - c) dla dróg dojazdowych **KDD** – 6,0 m.
6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii 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 II

BIEJKOWSKA WOLA

§ 21

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 2 i 2a** do uchwały, symbolami **RM/MN i MN**.
2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
 - 1) zabudowę 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 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 w granicy działki: budynków mieszkalnych, in-
wentarskich i gospodarczych (w tym garaży)
- 10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy miesz-
kaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
 - a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m²,
 - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej:
 - dla budynków wolnostojących – 750 m²,
 - dla budynków bliźniaczych – 500 m²,
 - d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) –
20,0 m i 14,0 m,
 - e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych
w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
 - a) działki mieszkaniowej – 35%,
 - b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
- 12) powierzchnie biologiczne czynne:
 - a) 50%, dla działki z zabudową mieszkaniową
 - b) 30% ,dla działki z zabudową usługową
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 23 dotyczący terenu komunikacji,
- 14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc
parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości
miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
- 15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane
drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
 - 2.1 RM/MN** – o pow. 3,06 ha – dojazd od **2.1.2 KDZ**
 - 2.2 RM/MN** – o pow. 3,08 ha – dojazd od **2.1.1 KDZ**
 - 2.3 RM/MN** – o pow. 3,32 ha – dojazd od **2.1.1 KDZ**
 - 2.4 RM/MN** – o pow. 10,11 ha – dojazd od **2.1.2 KDZ; 2.1 KDX; 2.2 KDX;**
2.3.KWX; 2.2 KWX
 - 2.5 RM/MN** – o pow. 2,18 ha – dojazd od **2.2 KDD; 2.1 KDX; 2.1 KWX**
 - 2.6 RM/MN** – o pow. 1,78 ha – dojazd od **2.2 KDD**
 - 2.7 RM/MN** – o pow. 0,81 ha – dojazd od **2.2 KDD; 2.1 KWX, 2.6 KWX**
 - 2.8 RM/MN** – o pow. 0,48 ha – dojazd od **2.2 KDX**

6. Tereny o symbolu **2.4 RM/MN** leżą częściowo w strefie ochrony archeologicznej, w związku z czym wszelkie prace ziemne na tym terenie należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

7. Na terenach oznaczonych symbolami **2.4 RM/MN, 2.5 RM/MN, 2.7 RM/MN** występują obszary, narażone na osuwanie się mas ziemnych. Obszary te zostały nanie-sione na rysunku planu na podstawie opracowanego przez RZGW – „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

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

- 1) Przeznaczeniem podstawowym terenu **2.1 MN** --o pow. 0,77 ha jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Przeznaczeniem uzupełniającym jest:
 - a) zabudowa gospodarcza,
 - b) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
 - c) usługi podstawowe o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
 - d) urządzenie infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 3) Dopuszcza się lokalizację zabudowy o charakterze letniskowym.
- 4) Ustala się następujące parametry projektowanych działek oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek:
 - a) typ zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 2 ½ kondygnacje (11,0 m nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu),
 - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i usługowych – 8,0 m nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,
 - e) powierzchnia minimalna działki – 500 m² dla zabudowy wolnostojącej i 350 m² dla bliźniaczej,
 - f) powierzchnia minimalna dla zabudowy letniskowej – 2000 m²,
 - g) minimalna szerokość frontów działek – 18,0 m i 14,0 m (dla zabudowy bliźniaczej),
 - h) minimalna głębokość działki – 25,0 m,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkalnej – 35%, a usługowej – 50%,
 - j) powierzchnie biologicznie czynne dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, dla działki z usługami – 30%.
- 5) Na terenie **2.1 MN** obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej wg wskaźników określonych w § 10.
- 6) Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają dojazdy od drogi **2.1.3 KDZ**.
- 7) Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej określa § 14 ustaleń ogólnych.

9. Tereny oznaczone symbolami **2.1 MN** oraz **2.4 – 2.8 RM/MN** podlegają przepisom o ochronie przyrody /Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r./, dotyczącym sieci obszarów Natura 2000.

W pasie 100 m od brzegów rzek i innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki” obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych, ustanawiających w/w obszar.

§ 22

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

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

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

2.3 ZL – o pow.- 0,93 ha
2.4 ZL – o pow.- 0,56 ha
2.5 ZL – o pow.- 0,33 ha
2.6 ZL – o pow.- 3,71 ha
2.7 ZL – o pow.- 1,10 ha
2.8 ZL – o pow.- 0,39 ha
2.9 ZL -- o pow.- 0,59 ha
2.10 ZL – o pow. 0,13 ha
2.11 ZL – o pow. 0,30 ha
2.12 ZL -- o pow. 1,58 ha
2.13 ZL -- o pow 1,73 ha
2.14 ZL – o pow. 0,43 ha
2.15 ZL – o pow. 0,20 ha
2.16 ZL -- o pow. 3,49 ha-
2.17 ZL -- o pow. 6,22 ha
2.18 ZL -- o pow. 0,56 ha

2.21 ZL – o pow. - 0,70 ha
2.22 ZL – o pow. - 3,50 ha
2.23 ZL -- o pow. - 1,55 ha
2.24 ZL -- o pow. - 0,15 ha
2.25 ZL – o pow. - 0,09 ha
2.26 ZL -- o pow. - 0,31 ha
2.27 ZL – o.pow. - 1,52 ha
2.28 ZL -- o pow. - 0,97 ha
2.29 ZL -- o pow. - 0,12 ha
2.30 ZL -- o pow. - 0,25 ha
2.31 ZL -- o pow. - 0,22 ha
2.32 ZL -- o pow. 0,22 ha
2.33 ZL -- o pow. 0,64 ha
2.34 ZL -- o pow. 0,58 ha
2.35 ZL -- o.pow. 3,08 ha
2.36 ZL – o pow. 0,29 ha

- 2) tereny upraw, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:

2.1 R – o pow. -- 78,60 ha
2.2 R – o pow. -- 54,07 ha
2.3 R – o pow. -- 1,64 ha
2.4 R – o pow. -- 22,52 ha

- 3) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem

2.1 WS,

- 4) tereny łąk, użytków zielonych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych a także torfowisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**:

2.1 RZ – o pow. -- 5,48 ha
2.2 RZ – o pow. -- 67,74 ha..

oraz tereny położone na terenach zalewowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **2.1 RZ/ZZ** -- o pow. -- 123,71 ha

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ustaleniach ogólnych dla całego obszaru stanowią podstawę do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
- 1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
 - 2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-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 / z wyłączeniem pasa 100 m od brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych / podlegać może:
 - a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
 - b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
 - 5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych/ z wyłączeniem pasa 100 m od brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych / mogą być:
 - a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areалу uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
 - b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
 - c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
 - 6) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z z2-sami szczególnymi.

Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru .
 - 7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
 - 8) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
5. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:
 - 1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,
 - 2) ścisłej ochronie podlegają przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,

- 3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
 - 4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,
 - 5) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych” i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
 - 6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, wypoczynku ruchowego, przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
 - b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
 - c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,
 - 7) dopuszcza się przeznaczenie terenów **RZ** na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.
Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru .
 - 8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwoerozyjne i stały element krajobrazu,
 - 9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do związujących przepisów szczególnych i odrębnych,
 - 10) dla terenów torfowisk oznaczonych symbolami **2.1 RZ** i **2.2 RZ** obowiązują ustalenia § 7 w zakresie ochrony środowiska,
 - 11) dla terenów o symbolu **2.1 RZ/ZZ** obowiązują ustalenia ogólne § 7 dotyczące terenów zalewowych,
 - 12) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie, z wyłączeniem pasa 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych.
 - 13) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,
 - 14) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
 - a) wymianę i modernizację zabudowy,
 - b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
 - c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
 - 15) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
 - 16) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
6. Na terenach oznaczonych symbolami : **R** i **RZ** w pasie 100 m od brzegów rzek i

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

§ 23

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki **2** i **2a** do uchwały, symbolami:
 - 1) droga wojewódzka klasy „Z” – Falęcice – Warka, oznaczona na rysunkach planu symbolami:
 - 2.1.1 **KDZ** – o pow. 1,30 ha
 - 2.1.2 **KDZ** – o pow. 0,70 ha
 - 2.1.3 **KDZ** – o pow. 0,46 ha
 i szerokości w projektowanych liniach rozgraniczenia 20,0 m,
 - 2) istniejące i projektowane drogi gminne klasy „L” i „D”:
 - 2.1 **KDL** - szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m - o pow. 2,33 ha
 - 2.1 **KDD** - szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m - o pow. 0,94 ha
 - 2.2 **KDD** - szerokość w liniach projektowania 10,0 – 15,0 m - o pow. 0,47 ha
 - 3) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne (w tym drogi wewnętrzne), oznaczone na rysunkach planu symbolami:
 - 2.1 **KDX** – o szer. 8,0 m i pow. – 0,28 ha
 - 2.2 **KDX** – o szer. 6,0 m i pow. – 0,39 ha
 - 2.3 **KDX** – o szer. 6,0 m i pow. – 0,26 ha
 - 2.1 **KWX** – o szer. 5,0 m i pow. – 0,11 ha
 - 2.2 **KWX** – o szer. 5,0 m i pow. – 0,13 ha
 - 2.3 **KWX** – o szer. 5,0 m i pow. – 0,08 ha
 - 2.4 **KWX** – o szer. 5,0 m i pow. – 0,05 ha
 - 2.5 **KWX** – o szer. 5,0 m i pow. – 0,05 ha
 - 2.6 **KWX** – o szer. 5,0 m i pow. – 0,02 ha
2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z-ępujące docelowe parametry:
 - 1) dla drogi wojewódzkiej Falęcice – Warka, oznaczonej symbolem **KDZ**:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
 - szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
3. dla dróg gminnych oznaczonych symbolem **KDL**:
 - a) na terenie zabudowanym:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
 - szerokość jezdni -- 2 x 3,0 m,
 - b) poza terenem zabudowy:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
 - szerokość jezdni -- 2 x 3,0 m,
4. dla dróg dojazdowych oznaczonych symbolem **KDD**:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m,
 - szerokość jezdni – min. 5,0 m,
5. dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolami **KDX** lub **KWX**:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
 - szerokość jezdni – min. 3,0 m.

6. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.
7. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.
8. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych:
 - a) dla drogi wojewódzkiej **KDZ** – 15,0 m,
 - b) dla dróg gminnych **KDL** – 15,0 m,
 - c) dla dróg dojazdowych **KDD** – 6,0 m.
9. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii 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.
10. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.
11. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.
12. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ III

BRONISŁAWÓW

§ 24

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczonej na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr **3** i **3a** do uchwały, symbolami **RM/MN**.
2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
 - 1) zabudowę jednorodzinną,
 - 2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
 - 3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - 5) zieleń urządzoną.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację szkodliwego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.
5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia zagrodowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
 - 2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na letniskową,
 - 3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
 - a) strefy mieszkaniowej
 - b) strefy gospodarczo-inwentarskiej
 - 4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
 - 5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
 - 6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
 - 7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
 - b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,

- c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje ziemne) nad poziom terenu do najwyższego położonego punktu dachu,
 - d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyższego położonego punktu dachu,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,
- 8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
- 9) dopuszcza się lokalizowanie w granicy działki: budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży)
- 10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
- a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m²,
 - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ;
 - dla budynków wolnostojących – 750 m²,
 - dla budynków bliźniaczych – 500 m²,
 - d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
 - e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
- a) działki mieszkaniowej – 35%,
 - b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
- 12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
- a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
 - b) zabudowy usługowej – 30%,
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 27 dotyczący komunikacji,
- 14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki wg wskaźników programowych (§ 10, ust. 1, pkt 8),
- 15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi lokalne gminne i ciągi pieszo-jezdne.
- 3.1 RM/MN** – o pow. 10,14 ha – dojazd od **3.1 KDL, 3.1 KDX, 3.3 KDX**
 - 3.2 RM/MN** – o pow. 5,75 ha – dojazd od **3.1 KDL, 3.1 KWX**
 - 3.3 RM/MN** – o pow. 7,36 ha – dojazd od **3.1 KDL, 3.1 KWX**
 - 3.4 RM/MN** – o pow. 5,77 ha – dojazd od **3.1 KDL, 3.1 KDX, 3.2 KDX**
 - 3.5 RM/MN** - o pow. 2,84 ha – dojazd od **3.1 KDL, 3.1 KDX, 3.3 KDX**
 - 3.6 RM/MN** – o pow. 3,70 ha – dojazd od **3.2 KDX**

§ 25

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

- 2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone symbolem **R**:
 - 3.1 **R** – o pow. - 45,21 ha
 - 3.2 **R** – o pow. -112,59 ha.
 - 3.3 **R** - o pow. - 17,57 ha..
 - 3) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **3.1 WS** – o pow. - 0,79 ha
2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 oraz 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 zbie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
 - 2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do ziążujących przepisów szczególnych i odrębnych,
 - 3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, zwerozyjne i jako stały element krajobrazu,
 - 4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - 5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
 - 6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.
4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
- 1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
 - 2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
 - 3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - 4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
 - a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
 - b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
 - 5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
 - a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areалу uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,

- b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
 - c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
- 6) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z z2-sami szczególnymi.
 - 7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
 - 8) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 26

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

§ 27

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 3 i 3a**, symbolami:
 - 1) istniejące i projektowane gminne drogi lokalne:
 - 3.1 KDL** – o szerokości w liniach rozgraniczenia – 12,0 m i pow. 1,62 ha
 - 3.2 KDL** – o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. 1,13 ha
 - 3.3 KDL** – o szerokości w liniach rozgraniczenia – 15,0 m i pow. 2,55 ha.
 - 2) projektowane ciągi pieszo-jezdne:
 - 3.1 KDX** – o szerokości – 5,0 m i pow. 0,37 ha
 - 3.2 KDX** – o szerokości – 8,0 m i pow. 0,38 ha
 - 3.3 KDX** – o szerokości – 6,0 m i pow. 0,21ha .
 - 3.4 KWX** – o szerokości – 5,0 m i pow. 0,07 ha
2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące parametry docelowe:
 - 1) dla dróg gminnych oznaczonych symbolem **KDL**:
 - a) na terenie zabudowanym:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
 - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
 - b) na terenie niezabudowanym:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
 - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
 - 2) dla ciągów pieszo-jezdnych **KDX** i **KWX**:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
 - szerokość jezdni min. 3,0 m.

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

BRONISZEW

§ 28

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 4,4a i 4b** do uchwały, symbolami **RM/MN** oraz **MN**.
2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
 - 1) zabudowę jednorodzinną,
 - 2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
 - 3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - 5) zielenią urządzone.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację szkodliwego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.
5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia zagrodowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
 - 2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na letniskową,
 - 3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
 - a) strefy mieszkaniowej,
 - b) strefy gospodarczo-inwentarskiej ,
 - 4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
 - 5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
 - 6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
 - 7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,

- b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje ziemne) nad poziom terenu do najwyższego położonego punktu dachu,
 - d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyższego położonego punktu dachu,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,
- 8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
- 9) dopuszcza się lokalizowanie w granicy działki budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży),
- 10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
- a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m²,
 - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
 - dla budynków wolnostojących – 750 m²,
 - dla budynków bliźniaczych – 500 m²,
 - d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20 m i 14 m,
 - e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
- a) działki mieszkaniowej – 35%,
 - b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
- 12) powierzchnie biologiczne czynne:
- a) w zabudowie mieszkaniowej bez usług - 50%,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej z usługami – 30%,
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 31 dotyczący terenu komunikacji,
- 14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
- 15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi powiatowe i klasy „Z”:
- 4.1 RM/MN** – o pow. 1,32 ha dojazd od **4.4.1 KDZ**
 - 4.2 RM/MN** – o pow. 8,60 ha dojazd od **4.4.1 KDZ**
 - 4.3/RM/MN** – o pow. 3,12 ha dojazd od **4.4.1 KDZ**
 - 4.4 RM/MN** – o pow. 6,32 ha dojazd od **4.4.1 KDZ**
 - 4.5 RM/MN** – o pow. 8,86 ha dojazd od **4.4.1 KDZ**
- 16) dla terenu oznaczonego symbolem **4.1 RM/U** o pow. 1,87 ha obowiązują ustalenia ust. 5 niniejszego paragrafu oraz paragrafu kolejnego, dotyczące go terenów usługowych .
- 17) obsługę komunikacyjną terenu o którym mówi punkt 16 zapewniają drogi :
4.4.1 KDZ i 4.1 KDS.
6. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się teren zabudowy jednorodzinnej o symbolu **4.1 MN** o pow. 0,58 ha .
- 1) Przeznaczeniem podstawowym terenu **MN** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) Przeznaczeniem uzupełniającym jest:
 - a) zabudowa gospodarcza,

- b) garaże wolnostojące lub wbudowane z bryłą budynku mieszkalnego,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) komunikacja wewnętrzna,
 - e) usługi o uciążliwości niewykraczającej poza granice działki,
- 3) Parametry i warunki zagospodarowania terenu **MN**:
- a) typ zabudowy – wolnostojąca,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 2 ½ kondygnacji (11,0 m nad poziom terenu),
 - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i usługowych – 8,0 m nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,
 - e) minimalna szerokość frontu działki - 18,0 m,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% dla zabudowy mieszkaniowej, a z usługami 50%,
 - g) powierzchnie biologicznie czynne dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, a z usługami 30%.
- 4) Obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej (wg wskaźników określonych w § 10 ustaleń ogólnych).
7. Teren strefy **4.1 MN** leży częściowo w strefie ochrony archeologicznej, w związku z czym obowiązuje uzgadnianie wszelkich prac ziemnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
8. Obsługę komunikacyjną terenu zapewnia dojazd od drogi ekspresowej o symbolu **1 KDS**.
9. Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej określa § 14 ustaleń ogólnych.

§ 28

1. Ustala się strefę terenów zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 4 i 4a** do uchwały, symbolem **4.1 U** o pow. 4,74 ha i **4.2 U** o pow. 1,06 ha .
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny usług komercyjnych na wydzielonych działkach:
 - 1) podstawowym przeznaczeniem terenu **U** jest zabudowa usługowa, związana z sąsiedztwem trasy Kraków – Warszawa (**4.1 KDS**),
 - 2) przeznaczeniem uzupełniającym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zakresie uzasadnionym obsługą funkcji podstawowej,
 - 3) na terenach zabudowy usług **U** ustala się jako obowiązujące następujące z2-dy zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,
 - b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usług wg wskaźników programowych zawartych w § 10,

- c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz z2-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 45° lub mansardowe,
- g) inny kształt dachu niż określony w ppkt. f) można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni należy przeznaczyć pod zieleń towarzyszącą,
- i) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
- j) jakakolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi nie może przekraczać granic lokalizacji tej usługi,
- k) obsługę komunikacyjną terenów usług zapewnią istniejące odbarczające drogi dojazdowe w liniach rozgraniczających drogi krajowej **4.1 KDS**,
- l) realizacja zespołu zabudowy, wymagająca tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta,
- m) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 14 ustaleń ogólnych.

§ 29

1. Ustala się tereny strefy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 4, 4a i 4b** do uchwały, symbolami **4.1 P** o pow. 0,68 ha i **4.1 P/ U** o pow. 1,27 ha .
2. W strefie **4.1 P** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę produkcyjno-gospodarczą o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki / do którego jednostka posiada tytuł prawny /.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające terenu ustala się:
 - 1) urządzenie infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - 2) urządzenie komunikacji,
 - 3) zieleń urządzoną,
 - 4) zabudowę mieszkaniową w zakresie uzasadnionym funkcją podstawową.
4. Adaptacja i modernizacja istniejącego zainwestowania wymaga zachowania z2-ępujących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnie biologicznie czynne – 20%,
 - 2) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje,
 - 3) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń szczelnych oraz betonowych z prefabrykatów we frontowej części działki,

- 4) obowiązuje maksymalna ochrona zieleni istniejącej,
 - 5) obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie terenu działki wg wskaźników zawartych w § 10,
 - 6) obsługę komunikacyjną terenu **4.1 P** zapewnia droga lokalna odbarczająca w liniach rozgraniczenia drogi ekspresowej o symbolu **4.1 KDS**.
5. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej o symbolu **4.1 P/U**.
- 1) Przeznaczeniem podstawowym terenu **4.1 P/U** są obiekty magazynowe służące obsłudze rolnictwa.
 - 2) Przeznaczeniem uzupełniającym jest:
 - a) zabudowa gospodarcza i usługowa,
 - b) urządzenie infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - c) zieleń urządzona.
 - 3) Adaptacja, modernizacja, rozbudowa istniejących obiektów magazynowych lub zmiana przeznaczenia na funkcje usługowe jest możliwa z zachowaniem następujących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnie biologicznie czynne – 30%,
 - b) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje,
 - c) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych we frontowej części działki,
 - d) obowiązuje maksymalna ochrona zieleni istniejącej,
 - e) podział na nowe działki budowlane wymaga zapewnienia obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - f) dojazd do terenów **4.1 P/U** od drogi odbarczającej w liniach rozgraniczenia drogi ekspresowej, oznaczonej symbolem **4.1 KDS**.
 - 4) Wszelkie prace ziemne w części działki leżącej w strefie ochrony archeologicznej (pokazanej na rysunku planu) należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 30

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzi:
 - 1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **4.1 ZL** o pow. 0,80 ha i **4.2 ZL** o pow. 1,39 ha.
 - 2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **R**:
 - 4.1 R** – o pow. 133,79 ha
 - 4.2 R** – o pow. 84,26 ha
 - 4.3 R** – o pow. 54,05 ha
 - 4.4 R** – o pow. 19,84 ha
 - 4.5 R** – o pow. 0,77 ha
 - 4.6 R** – o pow. 2,85 ha
 - 3) tereny łąk, użytków zielonych, zadrzewień śródpolnych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych, oznaczone na rysunkach planu symbolem **4.1 RZ** o pow. 4,24 ha i **4.2 RZ** o pow. 7,80 ha .
2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 oraz ustalenia ogólnych dla całego obszaru stanowią podstawę do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

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

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

5. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:
- 1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,
 - 2) ścisłej ochronie podlegają przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
 - 3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
 - 4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,
 - 5) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych” i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
 - 6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, wypoczynku ruchowego, przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
 - b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
 - c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,
 - 7) dopuszcza się przeznaczenie terenów **RZ** na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - 8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwoerozyjne i stały element krajobrazu,
 - 9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z-iażujących przepisów szczególnych i odrębnych,
 - 10) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie,
 - 11) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,
 - 12) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
 - a) wymianę i modernizację zabudowy,
 - b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
 - c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
 - 13) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,

14) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych

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

§ 31

1. Ustala się strefę terenów komunikacji oznaczonych następująco na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 4, 4a i 4b**:
 - 1) droga krajowa ekspresowa klasy „S”, oznaczona na rysunku planu symbolem **4.1 KDS** (o szerokości w liniach rozgraniczenia 60,0 m i pow. 32,10 ha),
 - 2) droga powiatowa Nr 34116 klasy „Z”, oznaczona symbolem **4.4.1 KDZ** o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 1,72 ha,
 - 3) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami :
 - 4.1KWX** – o szerokości min.- 5,0 m i pow. – 0,14 ha
 - 4.2KWX** – o szerokości min.- 5,0 m i pow. – 0,07 ha
 - 4.3KWX** – o szerokości min.- 5,0 m i pow. – 0,07 ha
2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z-ępujące parametry docelowe:
 - 1) dla drogi ekspresowej – parametry ustalone w opracowaniach szczegółowych (wykonanym projekcie realizacyjnym i inwentaryzacji powykonawczej),
 - 2) dla drogi powiatowej oznaczonej symbolem **4.4.1 KDZ**:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia:
 - w terenie zabudowanym – 15,0 m,
 - w terenie niezabudowanym – 20,0 m,
 - b) szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
 - 3) dla ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych **KWX**:
 - a) szerokość pasa drogowego – min. 5,0 m,
 - b) szerokość jezdni – min. 3,0 m.
3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.
4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.
5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych :
 - a) dla drogi krajowej ekspresowej **4.1 KDS** -- ok. 100 m od osi drogi(dokładnie wg załącznika graficznego)
 - b) dla drogi wojewódzkiej **4.4.1 KDZ** – 15,0 m. od linii rozgraniczenia.
6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zbudowy, o których mówi ust. 5:

- 1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
 - a) od drogi krajowej – 10,0 m,
 - c) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8,0 m,
 - d) od drogi gminnej – 6,0 m,
 - 2) poza terenem zabudowy (np. siedliska rolnicze):
 - a) od drogi krajowej – 25,0 m,
 - b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
 - c) od drogi gminnej – 15,0 m.
7. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.
 8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.
 9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

§ 32

1. Ustala się strefę terenów lokalizacji urządzeń poboru wody, oznaczoną na rysunku planu symbolem **4.1 W** o powierzchni 0,14 ha, proponowanej lokalizacji oczyszczalni ścieków, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4.1 K** o pow. 0,04 ha oraz istniejącego masztu telefonii komórkowej **4.1 T** o pow. 0,04 ha.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
 - 1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
 - 2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do strefy przyległej,
 - 3) wszelkie nowe działania inwestycyjne mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu **4.1 W** zapewnia ciąg pieszo-jezdny **4.1 KWX**.
3. Teren proponowanej lokalizacji oczyszczalni ścieków nie został ściśle określony ze względu na możliwość zmiany na etapie realizacji inwestycji, a parametry w z-
izieniu określa § 14 w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ V

DALTROZÓW

§ 33

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 5 i 5a** do uchwały, symbolem **RM/MN**.
2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
 - 1) zabudowę 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 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 ,in-
wentarskich i gospodarczych (w tym garaży)
 - 10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy miesz-
kaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
 - a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m²,
 - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
 - dla budynków wolnostojących – 750 m²,
 - dla budynków bliźniaczych – 500 m²,
 - d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) –
20 m i 14 m
 - e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych
w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
 - 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
 - a) działki mieszkaniowej – 35%,
 - b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%
 - 12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
 - a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
 - b) zabudowy usługowej – 30%,
 - 13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 35 dotyczący terenu komunikacji,
 - 14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc
parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości
miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
 - 15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane
drogi zbiorcze i lokalne oraz ciągi pieszo-jezdne:
 - 5.1 RM/MN** o pow. 23,99 ha - dojazd od **5.4.1 KDZ**
 - 5.2 RM/MN** o pow. 7,29 ha - dojazd od **5.1 KDL**
 - 5.3 RM/MN** o pow. 4,81 ha - dojazd od **5.4.1 KDZ**
 - 5.4 RM/MN** o pow. 7,10 ha - dojazd od **5.1 KDL**
6. Na terenie oznaczonym symbolem **5.1 RM/MN** wyodrębniono działkę OSP którą
oznaczono symbolem **5.1 U** o pow. 0,06 ha , dla której ;
- 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się usługi/ OSP/,
 - 2) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się usługi handlu .

§ 34

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

- 5.1 R** o pow. 24,05 ha
- 5.2 R** o pow. 38,02 ha
- 5.3 R** o pow. 25,92 ha
- 5.4 R** o pow. 7,10 ha

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

§ 35

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

- 5.1 KDL** – o szerokości w liniach rozgraniczenia --12,0 m i pow. -1,11 ha
- 3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem
5.1.KWX - o pow. – 0,05 ha i szerokości w liniach rozgraniczenia – 5,0 m
5.2 KWX – o pow. – 0,06 ha i szerokości w liniach rozgraniczenia – 5,0 m
2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się z2-ępujące parametry docelowe:
- 1) dla dróg powiatowych **KDZ Nr 34174** - oznaczonej symbolem **5.3.1 KDZ, 5.3.2 KDZ** i **Nr 34116** - oznaczonej symbolem **5.4.1 KDZ**:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
 - szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
- 2) dla drogi gminnej **KDL**:
- a) w terenie zabudowanym:
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
 - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
- b) poza terenem zabudowy:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
 - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
- 3) dla ciągów pieszo-jezdnych **KWX**:
- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 5,0 m,
 - szerokość jezdni min. 3,0 m.
3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.
4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.
5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
- a) dla drogi powiatowych **KDZ** – 15,0 m,
b) dla drogi gminnej **KDL** – 15,0 m.
6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust. 5:
- 1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
- a) od drogi krajowej – 10,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8,0 m,
c) od drogi gminnej – 6,0 m,
- 2) poza terenem zabudowy (np. siedliska rolnicze):
- a) od drogi krajowej – 25,0 m,
b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
c) od drogi gminnej – 15,0 m.
7. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.

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

ROZDZIAŁ VI

DOMANIEWICE

§ 36

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 6 i 6a** do uchwały, symbolem **RM/MN**.
2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
 - 1) zabudowę jednorodzinną,
 - 2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
 - 3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - 5) zielenią urządzoną.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację szkodliwego oddziaływania na środowisko poza teren działki/ do którego jednostka posiada tytuł prawny/ i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych.
5. Na obszarze strefy **RM/MN** obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie z zachowaniem przeznaczenia zagrodowego i uzupełniającego, o którym mówią ust. 2-4 niniejszego paragrafu,
 - 2) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na letniskową,
 - 3) siedliska rolnicze należy traktować jako ciągi jednotraktowe wzdłuż dróg publicznych z zachowaniem:
 - a) strefy mieszkaniowej,
 - b) strefy gospodarczo-inwentarskiej ,
 - 4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
 - 5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
 - 6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
 - 7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,

- b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje ziemne) nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,
 - d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,
- 8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
- 9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
- 10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
- a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m²,
 - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
 - dla budynków wolnostojących – 750 m²,
 - dla budynków bliźniaczych – 500 m²,
 - d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
 - e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
- a) działki mieszkaniowej – 35%,
 - b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
- 12) powierzchnie biologiczne czynne:
- a) 50%,
 - b) 30% i 20% place, parkingi, obejście
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 38 dotyczący terenów komunikacji,
- 14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
- 15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe:
- 6.1 RM/MN** o pow. 2,49 ha - dojazd od **6.1 KDL**
 - 6.2 RM/MN** o pow. 5,60 ha - dojazd od **6.1 KDD**
 - 6.3 RM/MN** o pow. 3,93 ha - dojazd od **6.1 KDD**
- 16) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej określa §14 ustaleń ogólnych. Plan wyznacza teren proponowanej lokalizacji oczyszczalni ścieków dla terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczony symbolem **6.1 K** o pow. 0,03 ha.

§ 37

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

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

§ 38

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

2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się 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 drogi gminnej **KDL**:
 - a) w terenie zabudowanym:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
 - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
 - b) w terenie niezabudowanym:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
 - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
 - 3) dla drogi gminnej dojazdowej **KDD**:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 10,0 m,
 - szerokość jezdni – min. 5,0 m,
 - 4) dla ciągu pieszo-jezdnego **KWX**:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia – 5,0 m,
 - szerokość jezdni – min. 3,0 m.
3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.
4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.
5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
 - a) dla drogi powiatowej **KDZ** – 15,0 m,
 - b) dla drogi lokalnej **KDL** – 15,0 m,
 - c) dla drogi dojazdowej **KDD** – 6,0 m.
6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii 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 VII

FAŁĘCICE

§ 39

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 7, 7a i 7b** do uchwały, symbolem **RM/MN**.
2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
 - 1) zabudowę jednorodzinną,
 - 2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
 - 3) usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - 5) zieleń urządzoną.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację 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, jednorodzinną 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-inwestorskiej,
 - 4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy siedliskami rolniczymi przy drogach publicznych – w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 3 lit. a),
 - 5) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta z uwzględnieniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
 - 6) obowiązuje zakaz zabudowy na gruntach leśnych znajdujących się w obrębie terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
 - 7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – wolnostojąca,
 - b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca i bliźniacza,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – max. 11,0 m (2 i ½ kondygnacje ziemne) nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,

- d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 8,0 m nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,
- 8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
- 9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży) w granicy działki,
- 10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
- a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m²,
- b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
- c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej :
- dla budynków wolnostojących – 750 m²,
 - dla budynków bliźniaczych – 500 m²,
- d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
- e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
- a) działki mieszkaniowej – 35%,
- b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
- 12) powierzchnie biologiczne czynne:
- a) w zabudowie mieszkaniowej bez usług - 50%,
- b) w zabudowie mieszkaniowej z usługami – 30%,
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 43 dotyczący terenów komunikacji,
- 14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
- 15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi powiatowe i klasy „Z” i „D” oraz ciągi pieszo-jezdne:
- 7.1 RM/MN** – o pow. - 10,89 ha – dojazd od **7.2.3 KDZ; 7.1 KDX; 7.12 KDX**
- 7.2 RM/MN** - o pow. - 5,74 ha – dojazd od **7.2.2 KDZ; 7.4 KDD; 7.13 KDX**
- 7.3 RM/MN** - o pow. - 3,77 ha – dojazd od **7.4 KDD; 7.4 KDX; 7.13 KDX**
- 7.4 RM/MN** - o pow. - 18,02 ha – dojazd od **7.4 KDX; 7.5 KDX; 7.6 KDX**
- 7.5 RM/MN** - o pow. - 2,17 ha – dojazd od **7.5 KDD; 7.4 KDX; 7.5 KDX; 7.6 KDX**
- 7.6 RM/MN** - o pow. - 11,15 ha – dojazd od **7.2.1 KDZ; 7.2 KDD; 7.3 KDD; 7.9 KDX; 7.10 KDX**
- 7.7 RM/MN** - o pow. - 6,52 ha – dojazd od **7.2 KDD; 7.5 KDD; 7.7 KDX; 7.8 KDX7**
- 7.8 RM/MN** - o pow. - 5,21 ha – dojazd od **7.3 KDD; 7.7 KDX; 7.8 KDX; 7.11.3 KDZ**
- 7.9 RM/MN** - o pow. - 10,49 ha – dojazd od **7.2.1 KDZ; 7.1 KDD**
- 7.10 RM/MN** - o pow. - 1,74 ha - dojazd od **6.1.1 KDZ**
- 16) tereny oznaczone symbolami **7.1 RM/MN, 7.4 RM/MN, 7.5 RM/MN, 7.7 RM/MN, 7.8 RM/MN, 7.10 RM/MN** leżą w obszarze” Systemu NATURA 2000”. Przy inwestowaniu należy uwzględnić przepisy o ochronie przyrody / USTAWA z dnia 16 kwietnia 2004 r./

6. Tereny, oznaczone symbolami **7.4 RM/MN**, **7.5 RM/MN**, **7.7 RM/MN** i **7.8 RM/MN** leżą częściowo w strefie ochrony archeologicznej. Obowiązuje uzgadnianie wszelkich prac ziemnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
7. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się teren zabudowy jednorodzinnej, oznaczony symbolami **7.1 MN**, **7.2 MN** i **7.3 MN**:
- 1) przeznaczeniem podstawowym na terenie **MN** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) przeznaczeniem uzupełniającym jest:
 - a) zabudowa letniskowa i gospodarcza,
 - b) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
 - c) usługi podstawowe o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
 - d) urządzenie infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy o charakterze letniskowym,
 - 4) ustala się następujące parametry projektowanych działek oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek:
 - a) typ zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 2 ½ kondygnacje (11,0 m nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu),
 - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i usługowych – 8,0 m nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,
 - e) powierzchnia minimalna działki – 500 m² dla zabudowy wolnostojącej i 350 m² dla bliźniaczej,
 - f) powierzchnia minimalna dla zabudowy letniskowej – 2000 m²,
 - g) minimalna szerokość frontów działek – 18,0 m i 14,0 m (dla zabudowy bliźniaczej),
 - h) minimalna głębokość działki – 25,0 m,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkalnej – 35%, a usługowej – 50%,
 - j) powierzchnie biologicznie czynne dla zabudowy mieszkaniowej – 50%, dla działki z usługami – 30%,
 - 5) na terenach zabudowy jednorodzinnej obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej wg wskaźników określonych w § 10 (Dział II),
 - 6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej określa § 14 (Dział II),
 - 7) obsługę komunikacyjną terenów **MN** zapewniają istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne:
 - 7.1 MN** o pow. 0,56 ha - dojazd od **7.3 KDX**; **7.12 KDX**
 - 7.2 MN** o pow. 0,51 ha - dojazd od **7.12 KDX**; **7.3 KDX**
 - 7.3 MN** o pow. 1,24 ha – dojazd od **7.12 KDX**; **7.4 KDX**
 - 8) teren **7.1- 7.3 MN** leży w obszarze „Systemu NATURA 2000”. Obowiązują przepisy o ochronie przyrody / USTAWA z dnia 16 kwietnia 2004 r./

§ 40

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

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny usług komercyjnych na wydzielonych działkach:
- 1) podstawowym przeznaczeniem terenów **U** jest zabudowa usługowa, związana z sąsiedztwem trasy Kraków – Warszawa (**7.1 KDS**),
 - 2) przeznaczeniem uzupełniającym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zakresie uzasadnionym obsługą funkcji podstawowej oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - 3) na terenach zabudowy usług **U** ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,
 - b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usług wg wskaźników programowych zawartych w § 10,
 - c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz związujących normatywów projektowania,
 - d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
 - e) wysokość budynków do 15,0 m za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
 - f) dachy wielospadowe o nachyleniu maksimum 45° lub mansardowe,
 - g) inny kształt dachu niż określony w lit. f) można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni należy przeznaczyć pod zieleń towarzyszącą,
 - i) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
 - j) jakakolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi nie może przekraczać granic lokalizacji tej usługi,
 - k) obsługę komunikacyjną terenów usług zapewnią istniejące drogi klasy „Z” oraz drogi odbarczające w liniach rozgraniczenia drogi krajowej klasy „S”:
- 7.1 U** – o pow. 0,29 ha – dojazd od **7.1 KDS** i **7.11.3 KDZ**
7.2 U – o pow. 1,94 ha – dojazd od **7.1 KDS**; **7.11.1 KDZ** i **7.1.1 KDZ**
7.3 U – o pow. 0,52 ha – dojazd od **7.11.1 KDZ**; **7.2.1 KDZ**
7.4 U – o pow. 0,16 ha – dojazd od **7.11.3 KDZ**
7.5 U – o pow. 0,56 ha – dojazd od **7.1.1 KDZ**
7.6 U – o pow. 11,0 ha – dojazd od **7.1 KDD** i **7.1 KDS**
- l) dojazd do stacji paliw (gaz) na terenie **7.2 U** drogą wewnętrzną dojazdową,
 - m) na terenie **7.4 U** stacja gazowa do adaptacji jako stacja sprzedaży hurtowej gazu,
 - n) realizacja zespołu zabudowy, wymagająca tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta,
 - o) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 14 ustaleń ogólnych.

§ 41

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

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

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 oraz 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 / z wyłączeniem pasa 100 m od linii brzegów rzek jezior i innych zbiorników wodnych/lpodlegać może:
 - a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
 - b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
 - 5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych/ z wyłączeniem pasa 100 m od linii brzegów rzek jezior i innych zbiorników wodnych/mogą być:
 - a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areалу uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
 - b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
 - c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
 - 6) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z z2-sami szczególnymi. Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru.
 - 7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
 - 8) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
5. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:

- 1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,
 - 2) ścisłej ochronie podlegają przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
 - 3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
 - 4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,
 - 5) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych” i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
 - 6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, wypoczynku ruchowego, przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
 - b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
 - c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,
 - 7) dopuszcza się przeznaczenie terenów **RZ** na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi. Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru
 - 8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłąkowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwoerozyjne i stały element krajobrazu,
 - 9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do związujących przepisów szczególnych i odrębnych,
 - 10) dla terenów o symbolach **RZ/ZZ** obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.
 - 11) Wszelkie prace związane z rozbudową istniejącej zabudowy na terenach o których mówi pkt.10 oraz ewentualne wprowadzanie nowej zabudowy podlega Uzgodnieniu z Rejonową Dyrekcją Gospodarki Wodnej .
5. Na terenach oznaczonych symbolami :**R** i **RZ** w pasie 100 m od brzegów rzek i innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki “obowiązują zasady zagospodarowania określone w złączonych odrębnych iszczególnych ustanawiających w/w obszar.

§ 42

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

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

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
 - 1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
 - 2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do strefy przyległej,
 - 3) wszelkie nowe działania inwestycyjne mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
 - 4) obsługę komunikacyjną terenu **7.1 W** zapewnia ciąg pieszo-jezdny **7.11 KDX**.

§ 43

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

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

2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się z-
ępujące parametry docelowe:
 - 1) dla drogi wojewódzkiej Falęcice – Warka oraz dróg powiatowych klasy „Z”,
oznaczonych symbolem **KDZ**:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
 - szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
 - 2) dla dróg gminnych dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD**:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
 - szerokość jezdni – min. 5,0 m,
 - 3) dla ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolem **KDX**:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia - min. 6,0 m,
 - szerokość jezdni – min. 4,0 m,
3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.
4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2,
po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych
oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.
5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projek-
towanych dróg publicznych:
 - a) dla drogi krajowej ekspresowej **KDS** – ok. 100 m od osi drogi (szczegółowo
wg załącznika graficznego),
 - b) dla drogi wojewódzkiej i powiatowej **KDZ** – 15,0 m od linii rozgraniczenia,
 - c) dla dróg gminnych **KDD** – 6,0 m od linii rozgraniczenia.
6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne
odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy
niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z-
budowy, o których mówi ust. 5:
 - 1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od
krawędzi jezdni wynosi:
 - a) od drogi krajowej – 10,0 m,
 - b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8,0 m,
 - c) od drogi gminnej – 6,0 m,
 - 2) poza terenem zabudowy (np. siedliska rolnicze):
 - a) od drogi krajowej – 25,0 m,
 - b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
 - c) od drogi gminnej – 15,0 m.
7. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być
dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.
8. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią
rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.
9. W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia
terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych
dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ VIII

FAŁĘCICE PARCELA

§ 44

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 8 i 8a** do uchwały symbolem **RM/MN**.
2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
 - 1) zabudowę 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 najwyższego położonego punktu dachu,
 - d) wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej – max. 10,0 m nad poziom terenu do najwyższego położonego punktu dachu,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych – max. 45°,
- 8) dopuszcza się realizację drugiego domu mieszkalnego na działce w obrębie zabudowy zagrodowej,
- 9) dopuszcza się lokalizowanie w granicy działki budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych (w tym garaży),
- 10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
- a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m²,
 - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
 - dla budynków wolnostojących – 750 m²,
 - dla budynków bliźniaczych – 500 m²,
 - d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20 m i 14 m,
 - e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
- a) działki mieszkaniowej – 35%,
 - b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
- 12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
- a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
 - b) zabudowy usługowej – 30%,
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 47 dotyczący komunikacji,
- 14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki wg wskaźników programowych (§ 10, ust. 1, pkt 8),
- 15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
- 8.1 RM/MN** o pow. 6,11 ha – dojazd od **8.1 KDL**
 - 8.2 RM/MN** o pow. 6,85 ha -- dojazd od **8.1 KDL**
 - 8.3 RM/MN** o pow. 3,28 ha – dojazd od **8.2 KDL** i **8.1 KWX**
 - 8.4 RM/MN** o pow. 7,29 ha – dojazd od **8.3 KDL** i **8.4 KDL**
 - 8.5 RM/MN** o pow. 7,05 ha – dojazd od **8.3 KDL** i **8.1 KDD**
 - 8.6 RM/MN** o pow. 3,86 ha – dojazd od **8.2 KDL** i **8.1 KDD**

§ 45

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

- 8.8 ZL** -- o pow. – 0,18 ha
8.9 ZL -- o pow. – 0,44 ha
- 2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunkach planu symbolami **R**:
- 8.1 R** – o pow. –37,43 ha
8.2 R – o pow. –45,67 ha
8.3 R – o pow. –24,14 ha
8.4 R – o pow. –43,35 ha
8.5 R – o pow. –42,06 ha
8.6 R – o pow. – 4,77 ha
2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust.1 oraz ustalenia ogólnych dla całego obszaru stanowią podstawę do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W strefie, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
- 1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów **ZL** jest gospodarka leśna w z2-bie dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
 - 2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do z2-iażujących przepisów szczególnych i odrębnych,
 - 3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, z2-werozyjne i jako stały element krajobrazu,
 - 4) tereny lasów mogą być wykorzystywane dla celów turystyki i wypoczynku zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - 5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
 - 6) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.
4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:
- 1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
 - 2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
 - 3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - 4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
 - a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
 - b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
 - 5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
 - a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areалу uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku

- realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
- b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
 - c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
- 6) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z z2-sami szczególnymi.
 - 7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
 - 8) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 46

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

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

§ 47

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 8** i **8a** do uchwały, następująco:
 - 1) droga powiatowa klasy „Z” **Nr 34149**, oznaczona na rysunkach planu symbolami **8.6.1 KDZ** o pow. 2,19 ha i **8.6.2 KDZ** o pow. 1,78 ha i szerokości w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
 - 2) istniejące i projektowane drogi gminne klasy „L” i „D”, oznaczone na rysunkach planu symbolami:
 - 8.1 KDL** – szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 1,21 ha
 - 8.2 KDL** – szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 1,46 ha
 - 8.3 KDL** – szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,94 ha
 - 8.4 KDL** – szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,53 ha

- 8.1 KDD** – szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 1,12 ha
8.2 KDD – szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m i pow. 0,27 ha
- 3) ciąg pieszo-jezdny wewnętrzny, oznaczony symbolem **8.1 KWX** o szerokości 5,0 m i pow. – 0,06 ha.
2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące parametry docelowe:
- 1) dla drogi powiatowej Piekarty – Fałęcice Wola, oznaczonej symbolem **KDZ**:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
 - szerokość jezdni 2 x 3,5 m,
 - 2) dla dróg gminnych, oznaczonych symbolem **KDL** i **KDD**:
 - a) w terenie zabudowanym:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
 - szerokość jezdni 2 x 3,0 m
 - b) poza terenem zabudowy:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
 - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
 - 3) dla ciągu pieszo-jezdnego **KWX**:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
 - szerokość jezdni – min. 3,0 m.
3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.
4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg , o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz po uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.
5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
- 1) dla drogi powiatowej klasy „Z” — 15,0 m,
 - 2) dla drogi gminnej klasy „L” – 15,0 m,
 - 3) dla drogi gminnej dojazdowej - 6,0 m
6. Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii z2-dowy, o których mówi ust.5.
- 1) na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
 - a) od drogi krajowej – 10,0 m
 - b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8,0 m
 - c) od drogi gminnej – 6,0 m,
 - 2) poza terenem zabudowy (np. siedliska rolnicze)
 - a) od drogi krajowej – 25,0 m,
 - b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
 - c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

ROZDZIAŁ IX

FAŁĘCICE WOLA

§ 48

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 9, 9a i 9b** do uchwały, symbolem **RM/MN**.
2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
 - 1) zabudowę 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 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, inwen-
tarskich i gospodarczych (w tym garaży),
- 10) obowiązują następujące parametry projektowanych działek zabudowy miesz-
kaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
 - a) powierzchnia minimalna działki zagrodowej – 1500 m²,
 - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej:
 - dla budynków wolnostojących – 750 m²,
 - dla budynków bliźniaczych – 500 m²,
 - d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) –
20 m i 14 m ,
 - e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych
w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
 - a) działki mieszkaniowej – 35%,
 - b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
- 12) powierzchnie biologiczne czynne dla działki:
 - a) zabudowy mieszkaniowej – 50%,
 - b) zabudowy usługowej – 30%,
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 51 dotyczący komunikacji,
- 14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc
parkingowych w granicach działki wg wskaźników programowych (§ 10, ust. 1,
pkt 8),
- 15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane
drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:

9.1 RM/MN o pow. 9,81 ha – dojazd od **9.6.1 KDZ, 9.2.1 KDZ**

9.2 RM/MN o pow. 5,64 ha – dojazd od **9.2.2 KDZ, 9.6.1 KDZ**

9.3 RM/MN o pow. 12,14 ha – dojazd od **9.6.1 KDZ**

9.4 RM/MN o pow. 7,16 ha – dojazd od **9.6.1 KDZ**

§ 49

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

1) tereny lasów, oznaczone na rysunkach planu symbolami **ZL**:

9.1 ZL – o pow. - 0,78 ha

9.2 ZL – o pow. - 1,12 ha

9.3 ZL – o pow. - 0,32 ha

9.4 ZL – o pow. - 0,37 ha

9.5 ZL – o pow. - 0,61 ha

9.6 ZL – o pow. - 3,55 ha

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

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

§ 50

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 9 ,9a i 9b** do uchwały, następująco:
 - 1) drogi powiatowe klasy „Z” (szerokość w liniach rozgraniczenia – 20,0 m):
 - droga Nr 34150, oznaczona na rysunku planu symbolem **9.2.1 KDZ** o pow. 1,03 ha i **9.2.2 KDZ** o pow. 0,54 ha
 - drogaNr 34149, oznaczona na rysunku planu symbolem **9.6.1 KDZ** o pow. 4,68 ha i **9.6.2 KDZ** o pow. 1,19 ha
 - 2) droga gminna dojazdowa klasy „D”, oznaczona na rysunku planu symbolem **9.1 KDD** – o szerokości w liniach rozgraniczenia - 15,0 m i pow.1,35 ha, **9.2 KDD** -- o szerokości w liniach rozgraniczenia 10,0 m i pow. 0,12 ha ,
 - 3) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem **9.1 KWX** o szerokości 5,0 m i pow. 0,04 ha
2. Dla istniejących i projektowanych dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się z-ępujące parametry docelowe:
 - 1) dla dróg powiatowych, oznaczonych symbolem **KDZ**:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
 - szerokość jezdni 2 x 3,5 m,
 - 2) dla drogi gminnej, oznaczonej symbolem **KDD**:
 - a) w terenie zabudowanym:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 12,0 m,
 - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
 - b) poza terenem zabudowy:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 15,0 m,
 - szerokość jezdni 2 x 3,0 m,
 - 3) dla ciągu pieszo-jezdnego **KWX**:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – min. 5,0 m,
 - szerokość jezdni – min. 3,0 m.
3. Istniejące drogi przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy.
4. Dopuszcza się zmianę docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 2, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy dróg.
5. Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych od ich linii rozgraniczenia:
 - 1) dla drogi powiatowej klasy „Z” – 15,0 m,

- 2) dla drogi gminnej klasy „D” – 15,0 ,
- 6.** Przepisy szczególne i odrębne dotyczące dróg publicznych ustalają minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, które należy stosować w wypadku, gdy niemożliwe jest utrzymanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mówi ust. 5:
- 1)** na terenie zabudowanym minimalna odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni wynosi:
 - a) od drogi krajowej – 10,0 m,
 - b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8,0 m,
 - c) od drogi gminnej – 6,0 m,
 - 2)** poza terenem zabudowy (np. siedliska rolnicze):
 - a) od drogi krajowej – 25,0 m,
 - b)** od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,
 - c) od drogi gminnej – 15,0 m.
- 7.** Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.
- 8.** Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej na terenie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.
- 9.** W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskanie zgody zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ X

GÓRY/ADAMÓW

§ 51

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 10** i **10a** do uchwały, symbolami **RM/MN** oraz tereny zabudowy letniskowej, oznaczone symbolami **ML** i **ML/ZP**.
2. W strefie **RM/MN** jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę zagrodową z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi związanymi z gospodarką rolną.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
 - 1) zabudowę jednorodzinną,
 - 2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku,
 - 3) usługi związane z działalnością gospodarczą mieszkańców,
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - 5) zieleń urządzoną.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów o funkcji usługowo-produkcyjnej, w tym zakładów rzemieślniczych o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację 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 – 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 m²,
 - b) szerokość minimalna frontu działki zagrodowej – 25 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej :
 - dla budynków wolnostojących – 750 m²,
 - dla budynków bliźniaczych – 500 m²,
 - d) odpowiednio szerokość minimalna frontów działek wymienionych w lit. c) – 20,0 m i 14,0 m,
 - e) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych nieuciążliwych w obrębie terenów **RM/MN** zależy od programu inwestycyjnego,
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu:
- a) działki mieszkaniowej – 35%,
 - b) działki mieszkaniowej z usługami – 50%,
- 12) powierzchnie biologicznie czynne:
- a) 50% dla działki z zabudową mieszkaniową,
 - b) 30% dla działki z zabudową usługową,
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy określa § 55 dotyczący terenu komunikacji,
- 14) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach działki (wskaźniki programowe odnośnie ilości miejsc parkingowych zawiera § 10 ust. 1 pkt 8),
- 15) obsługę komunikacyjną terenów **RM/MN** zapewniają istniejące i projektowane drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne:
- 10.1 RM/MN – o pow. 1,72 ha – dojazd od **10.2.3 KDZ; 10.3 KDD; 10.4 KDX**
 - 10.2 RM/MN – o pow. 4,08 ha – dojazd od **10.2.2 KDZ; 10.3 KDD; 10.4 KDD; 10.8 KDD**
 - 10.3 RM/MN – o pow. 7,16 ha – dojazd od **10.2.1 KDZ; 10.5 KDD; 10.8 KDD; 10.9.KDX; 10.1 KWX**
 - 10.4 RM/MN – o pow. 2,96 ha – dojazd od **10.2 KDD; 10.4 KDD; 10.5 KDD; 10.7 KDD; 10.2 KWX**
 - 10.5 RM/MN – o pow. 1,86 ha – dojazd od **10.5 KDD; 10.6 KDD; 10.5 KDX**
 - 10.6 RM/MN – o pow. 4,83 ha – dojazd od **10.2.3 KDZ**
 - 10.7 RM/MN – o pow. 2,40 ha – dojazd od **10.2.3 KDZ; 10.6 KWX**
 - 10.8 RM/MN – o pow. 2,59 ha – dojazd od **10.2.2 KDZ; 10.6 KWX; 10.7 KWX**
 - 10.9 RM/MN – o pow. 3,77 ha – dojazd od **10.2.1 KDZ; 10.7 KWX**
 - 10.10 RM/MN – o pow. 0,71 ha – dojazd od **10.1 KDD; 10.7 KDD; 10.9 KWX**
 - 10.11 RM/MN – o pow. 1,77 ha – dojazd od **10.7 KDD; 10.3 KDX; 10.9 KWX**
 - 10.12 RM/MN – o pow. 1,99 ha – dojazd od **10.7 KDD; 10.3 KDX**
 - 10.13 RM/MN – o pow. 0,48 ha – dojazd od **10.2 KDD; 10.3 KWX; 10.4 KDX**
 - 10.14 RM/MN – o pow. 0,98 ha – dojazd od **10.9 KDX; 10.5 KWX**
 - 10.15 RM/MN - o pow. 1,90 ha - dojazd od **10.2.3 KDZ, 10.9 KWX**

- 16) na terenach oznaczonych symbolami **10.10 RM/MN**, **10.11 RM/MN**, **10.12RM/MN** występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych, których zasięg oznaczono na rysunku planu / na podstawie „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi”/
- przy realizacji zabudowy na terenach osuwiskowych niezbędne jest wykonanie badań geologiczno inżynierskich
 - zagospodarowanie terenu winno uwzględniać zabezpieczenie skarp.
- 6.** W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ML** i **ML/ZP**:
- przeznaczeniem podstawowym na terenach **ML** jest zabudowa mieszkaniowa letniskowa, ,
 - przeznaczeniem uzupełniającym jest::
 - zabudowa gospodarcza – do 5% powierzchni działki,
 - garaże wolnostojące lub wbudowane,
 - urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - komunikacja wewnętrzna,
 - nieuciążliwe, niezbędne usługi podstawowe,
 - urządzenia i obiekty rekreacji,
 - obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej można realizować po spełnieniu następujących warunków:
 - są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
 - nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu strefy,
 - dopuszcza się na terenach **ML** zabudowę jednorodziną oraz letniskową w formie kompleksów wypoczynkowych ,
 - obowiązują następujące parametry i warunki zagospodarowania terenów zabudowy letniskowej:
 - minimalna wielkość nowowydzielonych działek dla zabudowy letniskowej – 2000 m²,
 - powierzchnia biologicznie czynna – 60% terenu działki,
 - przy lokalizowaniu zabudowy jednorodzinnej w enklawach zabudowy letniskowej obowiązują ustalenia odnośnie parametrów jak w ust. 5 niniejszego paragrafu,
 - obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - obowiązuje maksymalna ochrona zieleni istniejącej.
 - obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ML** i **ML/ZP** zapewniają istniejące i projektowane drogi i ciągi pieszo-jezdne:
- 10.1 ML** – o pow. 2,09 ha – dojazd od **10.4 KDX**; **10.3 KWX**; **10.4 KWX**;
10.1 KDD
- 10.2 ML** – o pow. 2,68 ha – dojazd od **10.1 KDD**; **10.4 KWX**
- 10.3 ML** – o pow. 4,87 ha – dojazd od **10.6 KDD**; **10.7 KDX**; **10.6 KDX**;
10.5 KDX; **10.9 KDX**; **10.5 KWX**
- 10.4 ML** – o pow. 0,37 ha – dojazd od **10.1 KDD**
- 10.5 ML** – o pow. 2,97 ha – dojazd od **10.1 KDX**
- 10.6 ML** – o pow. 5,25 ha – dojazd od **10.1 KDD**; **10.1 KDX**; **10.2 KDX**
- 10.1 ML/ZP** – o pow. 3,94 ha – dojazd od **10.6 KDD**; **10.8 KDX**
- 8) tereny **10.1 ML** i **10.2 ML** leżą na terenie strefy ochrony archeologicznej, w

związku z czym wszelkie prace ziemne należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

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

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

7. Tereny położone pomiędzy południową linią rozgraniczenia drogi woj.nr 34150 /oznaczonej na rys. planu symb.**10.2.1-10.2.3 KDZ/** a rzeką Pilicą obejmuje System "NATURA 2000". Przy inwestowaniu na w/w terenach obowiązują przepisy O ochronie przyrody /Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r.- Dz.U.z dnia 30 kwietnia 2004 r./

W pasie 100 m od brzegów rzek i innych zbiorników wodnych w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki” obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych i szczególnych, ustanawiających w/w obszar.

§ 52

1. Ustala się strefę terenów zabudowy usługowej, oznaczoną na rysunkach planu, stanowiących załączniki **Nr 10 i 10a** do uchwały, symbolem **10.1 U** o pow. 3,10 ha.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się teren zabudowy usług oświaty na wydzielonej działce:
 - 1) przeznaczeniem podstawowym terenu są usługi oświaty – teren szkoły – gimnazjum,
 - 2) przeznaczeniem uzupełniającym są:
 - a) usługi kultury,
 - b) usługi sportu,
 - c) urządzenia komunikacji,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - e) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) obiekty małej architektury.
3. Plan ustala następujące zasady adaptacji, modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
 - 2) wysokość zabudowy gospodarczej – jedna kondygnacja,
 - 3) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - 4) obowiązuje maksymalna ochrona istniejącej zieleni,
 - 5) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na terenie działki szkoły wg wskaźników podanych w § 10 ustaleń ogólnych (Dział II),
 - 6) obsługę komunikacyjną terenu szkoły zapewnia droga powiatowa **10.2.3 KDZ**.
4. Teren **10.1 U** leży w Obszarze Krajobrazu Chronionego Doliny Dolnej Pilicy i

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

§ 53

1. Ustala się strefę terenów lokalizacji urządzeń poboru wody, oznaczoną na rysunkach planu symbolami **10.1 W** o pow. 0,06 ha i **10.2 W** o pow. 0,06 ha.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 1:
 - 1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i modernizacji w zależności od potrzeb,
 - 2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do strefy przyległej,
 - 3) wszelkie nowe działania inwestycyjne mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
 - 4) obsługę komunikacyjną terenów **W** zapewnia droga powiatowa **10.2.3 KDZ**.

§ 54

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

- 10.23 ZL** – o pow. 0,05 ha
10.24 ZL – o pow. 0,04 ha
10.25 ZL – o pow. 0,17 ha
10.26 ZL – o pow. 0,09 ha
10.27 ZL – o pow. 0,18 ha
- 2) tereny upraw, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**:
- 10.1 R** – o pow. 249,00 ha
10.2 R – o pow. 11,36 ha
10.3 R – o pow. 1,81 ha
10.4 R – o pow. 4,00 ha
10.5 R – o pow. 0,65 ha
10.6 R – o pow. 1,24 ha
10.7 R – o pow. 0,50 ha **10.8 R** – o pow. 0,37 ha
- 3) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem:
- 10.1 WS** – o pow. 20,25 ha
10.2 WS – o pow. 21,66 ha
10.3 WS – o pow. 0,64 ha
- 4) tereny łąk, użytków zielonych, korytarzy i ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych, a także torfowisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ** oraz **RZ/ZZ** (na terenach zielonych):
- 10.1 RZ** – o pow. 1,59 ha
10.2 RZ – o pow. 1,19 ha
10.3 RZ – o pow. 0,67 ha
10.4 RZ – o pow. 1,03 ha
10.5 RZ – o pow. 1,01 ha
10.1 RZ/ZZ – o pow. 23,11 ha
10.2 RZ/ZZ – o pow. 207,49 ha.
2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 oraz 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 wyznaczają się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**:
- 1) podstawowym rodzajem użytkowania terenów ZL jest gospodarka leśna w zbiegach dużych kompleksów leśnych i mniejszych wśród łąk i pól,
 - 2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do złączających przepisów szczególnych i odrębnych,
 - 3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień należy traktować jako lasy ochronne, 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.
4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:

- 1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **R** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
 - 2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
 - 3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - 4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa / z wyłączeniem pasa 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych / podlegać może:
 - a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
 - b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
 - 5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych /z wyłączeniem pasa 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych / mogą być:
 - a) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areалу uznanego przez Radę Gminy za większy od powierzchni średniego gospodarstwa na terenie gminy lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
 - b) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
 - c) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
 - 6) dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi. Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego obszaru.
 - 7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
 - 8) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
5. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem **RZ**:
- 1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,
 - 2) ścisłej ochronie podlegają przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,

- 3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
 - 4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,
 - 5) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych” i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
 - 6) tereny **RZ** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, wypoczynku ruchowego, przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
 - b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
 - c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,
 - 7) dopuszcza się przeznaczenie terenów **RZ** na cele leśne zgodnie z przepisami szczególnymi. Dokonywanie zalesień na terenach obszaru Natura 2000 jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu ochrony tego z-aru.
 - 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-iażujących przepisów szczególnych i odrębnych,
 - 10) dla terenów o symbolu **RZ/ZZ** obowiązują ustalenia ogólne § 7 dotyczące terenów zalewowych,
 - 11) na terenach **RZ** obowiązuje zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej powierzchnię średniego gospodarstwa w gminie,
 - 12) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,
 - 13) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
 - a) wymianę i modernizację zabudowy,
 - b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
 - c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
 - 14) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
 - 15) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
6. Na terenach oznaczonych symbolami : **R** i **RZ** w pasie 100 m od brzegów rzek i

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

§ 55

1. Ustala się strefę terenów komunikacji, oznaczonych na rysunkach plan, stanowiących załączniki **Nr 10 i 10a** do uchwały, symbolami:
 - 1) droga powiatowa klasy „Z” – Fałęcice – Warka, oznaczona na rysunkach planu symbolami:
 - 10.2.1 **KDZ** – o pow. 0,59 ha
 - 10.2.2 **KDZ** – o pow. 0,33 ha
 - 10.2.3 **KDZ** – o pow. 1,43 ha
 i szerokości w projektowanych liniach rozgraniczenia 15,0 m,
 - 2) istniejące i projektowane drogi dojazdowe klasy „D”:
 - 10.1 **KDD** - szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0 m - o pow. 1,17 ha
 - 10.2 **KDD** - szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0 m - o pow. 0,10 ha
 - 10.3 **KDD** – szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0 m – o pow. 0,15 ha
 - 10.4 **KDD** – szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0 m – o pow. 0,27 ha
 - 10.5 **KDD** – szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0 - 12,0 m – o pow. 0,16 ha
 - 10.6 **KDD** – szerokość w liniach rozgraniczenia 12,0–15,0 m – o pow. 0,46 ha
 - 10.7 **KDD** – szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0–15,0 m – o pow. 0,52 ha
 - 10.8 **KDD** – szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0–12,0 m – o pow. 0,24 ha
 - 3) istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne (w tym drogi wewnętrzne), oznaczone na rysunkach planu symbolami:
 - 10.1 **KDX** – o szerokości 6,0 m i pow. 0,25 ha
 - 10.2 **KDX** – o szerokości 6,0 m i pow. 0,22 ha
 - 10.3 **KDX** – o szerokości 10,0 – 12,0 m i pow. 0,53 ha
 - 10.4 **KDX** – o szerokości 6,0 m i pow. 0,17 ha
 - 10.5 **KDX** – o szerokości 6,0 m i pow. 0,27 ha
 - 10.6 **KDX** – o szerokości 6,0 m i pow. 0,16 ha
 - 10.7 **KDX** – o szerokości 6,0 m i pow. 0,29 ha
 - 10.8 **KDX** – o szerokości 6,0 m i pow. 0,13 ha
 - 10.9 **KDX** – o szerokości 6,0 m i pow. 0,20 ha
 - 10.1 **KWX** – o pow. 0,08 ha i szerokości min. 5,0 m
 - 10.2 **KWX** – o pow. 0,03 ha i szerokości min. 5,0 m
 - 10.3 **KWX** – o pow. 0,09 ha i szerokości min. 5,0 m
 - 10.4 **KWX** – o pow. 0,08 ha i szerokości min. 5,0 m
 - 10.5 **KWX** – o pow. 0,10 ha i szerokości min. 5,0 m
 - 10.6 **KWX** – o pow. 0,05 ha i szerokości min. 5,0 m
 - 10.7 **KWX** – o pow. 0,06 ha i szerokości min. 5,0 m
 - 10.8 **KWX** – o pow. 0,13 ha i szerokości min. 5,0 m
 - 10.9 **KWX** - o pow. 0,10 ha i szerokości min. 5,0 m
2. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust. 1 ustala się z2-ępujące docelowe parametry:
 - 1) dla drogi powiatowej Nr 34150, oznaczonej symbolem **KDZ**:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia – 20,0 m,
 - szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

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