

# **UCHWAŁA NR XIV/59/12 RADY GMINY RUSINÓW**

z dnia 23 stycznia 2012 r.

## **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Rusinów z wyłączeniem sołectwa Rusinów i części sołectwa Wola Gałęcka- I etap**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz 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 późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XVI/70/08 Rady Gminy w Rusinowie z dnia 05 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rusinów z wyłączeniem sołectwa Rusinów i części sołectwa Wola Gałęcka - Rada Gminy w Rusinowie uchwala co następuje:

**§ 1.** 1. Stwierdza się zgodność niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rusinów (uchwała RG Nr XV/114 z dnia 30 maja 2000 r.) i zmianą studium z dnia 29 października 2010 r., zatwierdzoną uchwałą Rady Gminy Nr XLV/197.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rusinów zwany dalej „planem” – etap I, obejmujący obszar sołectw, stanowiących oddzielne jednostki planistyczne: Bąków, Bąków Kolonia, Brogowa, Gałki, Grabowa, Karczówka, Klonowa, Krzesławice, Przysławowice Małe, Władysławów, Wola Gałęcka, Zychorzyn.

3. Granice planu określa załącznik nr 1 do uchwały nr XVI/70/08 Rady Gminy w Rusinowie z dnia 5 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar gminy Rusinów z wyłączeniem sołectwa Rusinów i części sołectwa Wola Gałęcka.

4. Etap I nie obejmuje obszaru wsi Nieznamierowice.

**§ 2.** Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, składający się z rysunków planów sołectw wymienionych w § 1 ust.2, sporządzonych w skali 1:5000 oznaczonych odpowiednio numerami: 2,3,4,5,6,7,8,9,11,12,13,14, oraz rysunków w skali 1:2000 oznaczonych odpowiednio numerami: 2A, 3A, 4A, 4B, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 9B, 11A, 11B, 12A, 13A, 14A, 14B, przy czym rysunki w skali 1:5000 obejmują cały obszar sołectwa, a rysunki w skali 1:2000 obejmują tereny zabudowy,
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rusinów,
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 3.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego,
- 2) minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni,
- 3) określenie zasad rozwoju funkcji rekreacyjnej w gminie,
- 4) określenie zasad obsługi gminy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 5) ochrona wartościowych elementów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego,
- 6) stworzenie podstaw do prowadzenia działalności realizacyjnej na obszarze gminy z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju.

**§ 4.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, o którym mowa w § 1,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki planu sporządzone na mapie w skali 1:2000 i 1:5000, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rusinów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw i aktów wykonawczych,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać w strefie funkcjonalnej,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym i dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i mogą być realizowane z zachowaniem warunków podanych w ustaleniach szczegółowych,
- 7) strefie – należy przez to rozumieć wszystkie tereny w granicach opracowania planu o tym samym przeznaczeniu podstawowym,
- 8) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, stanowiący część strefy funkcjonalnej, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowym i literowym,
- 9) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę położoną w terenie przeznaczonym w planie na cele budowlane, której wielkość, kształt, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwia realizację obiektów budowlanych,
- 10) przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć drogi publiczne, ogólnodostępne ciągi piesze, ciągi pieszko-jezdne i place oraz tereny zieleni i rekreacji ogólnodostępnej,
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w planie linię zabudowy z zakazem przekraczania jej obiektami kubaturowymi,
- 12) wartościowych drzewach – należy przez to rozumieć następujące pojedyncze drzewa lub grupy drzew i krzewów:
  - a) drzewa i krzewy o charakterze naturalnym, występujące na odpowiednich dla siebie siedliskach: łęg Jesionowo-olszynowy (Circaeo-Alnetum),
  - b) drzewa i krzewy gatunków pospolitych cenne ze względu na wiek i znaczny obwód pnia (topola, wierzba, olcha, klon jesionolistny, czeremcha, robinia akacjowa powyżej 200 cm; klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk pospolity, sosna, daglezią, choina, modrzew, brzoza brodawkowa i omszona – powyżej 130 cm; dąb, grab, buk, lipa, głóg, jarząb, wiąz, iglicznia, leszczyna turecka, platan klonolistny, jodła magnolia – powyżej 51 cm),
  - c) drzewa i krzewy introdukowane, szczególnie rzadkie,
  - d) drzewa i krzewy prawnie chronione wg przepisów szczególnych i odrębnych,
- 13) przedsięwzięciach (funkcjach, usługach, produkcji itp.) nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność o ewentualnej uciążliwości mieszczącej się w granicach własnej działki podmiotu realizującego przedsięwzięcie, nie zaliczaną, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 14) przedsięwzięciach (funkcjach, usługach, produkcji itp.) uciążliwych - należy przez to rozumieć działalność zaliczaną, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność zaliczoną, na podstawie ww. przepisów do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 15) przedsięwzięciach (funkcjach, usługach, produkcji itp.) o uciążliwości „trudnomierzalnej” – należy przez to rozumieć działalność nie zaliczaną, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, związaną z występowaniem uciążliwości nie mieszczącej się w granicach działki budowlanej zajętej pod tą działalność, wywołującą poza tą działką negatywne odczucia na skutek zjawisk (woń, hałas, światło, wibracje)

występujących powtarzalnie i uporczywie, w tym np.: produkcja lub przetwórstwo spożywcze, montaż autoalarmów, sklepy całodobowe, reklamy świetlne, parkingi samochodów ciężarowych itp.,

- 16) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej lub użytkowanej rolniczo, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako trwałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 17) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi, dostęp przez drogę wewnętrzną lub poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 18) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni tej działki,
- 19) jednostce planistycznej – należy przez to rozumieć obszary sołectw oznaczonych na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolami cyfrowymi: 2-9 i 11-14. Symbolem cyfrowym nr 1 oznaczono obszar sołectwa Rusinów, wyłączonego z niniejszej uchwały w związku z wcześniej uchwalonym planem – uchwała Nr V/19/07 Rady Gminy Rusinów z dnia 26 lutego 2007 roku, natomiast sołectwo Nieznamierowice będące przedmiotem etapu II oznaczono cyfrą 10.

**§ 5.** Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu na obszarze objętym granicami oraz podział na następujące strefy funkcjonalne oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi i literowymi:

1) strefa terenów zabudowy mieszkaniowej, w tym:

- a) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN i ML,

2) strefa terenów zabudowy usługowej w tym:

- a) tereny zabudowy usług publicznych i niepublicznych na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- b) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U/MN i RM/U, MN/U, RM/RU,
- c) tereny sportu i rekreacji lub turystyczno – wypoczynkowe, oznaczone na rysunku planu symbolem US i U/US,

3) strefa terenów otwartych, w tym:

- a) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
- b) tereny użytkowane rolniczo : uprawy polowe, ogrodnictwo i sadownictwo, tereny łąkowo - leśne, źródłiskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarze oraz ciągów ekologicznych rzek i cieków oraz tereny przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem R,
- c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem WS,

4) 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,

5) strefa terenów urządzeń infrastruktury technicznej, w tym:

- a) tereny urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem WO,
- b) tereny urządzeń poboru wody, oznaczone na rysunku planu symbolem WZ,

6) strefa terenów komunikacji, w tym:

- a) drogi zbiorcze klasy „Z” oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,
- b) drogi lokalne klasy „L” oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
- c) drogi dojazdowe klasy „D” oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,

d) drogi wewnętrzne dojazdowe oraz o charakterze ciągów pieszo - jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW, KDX, KWX.

§ 6. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) granice sołectw, stanowiących jednostki planistyczne,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania,
- 4) linie rozgraniczające dróg publicznych i wewnętrznych,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) oznaczenia funkcji – cyfrowe i literowe,
- 7) granica Obszaru Krajobrazu Chronionego „Doliny Rzeki Pilicy i Drzewiczki”,
- 8) obiekty zabytkowe.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 mają charakter informacyjny i uzupełniający ustalenia zawarte w tekście niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Plan ustala następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w strefach zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

- 1) obowiązuje lokalizowanie nowej zabudowy na działkach zgodnie z wyznaczonymi na rysunkach planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) dopuszcza się możliwość utrzymania, porządkowania, uzupełniania lub wymiany zabudowy w sposób nie kolidujący z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu oraz z uwzględnieniem wartościowego istniejącego otoczenia,
- 3) obowiązuje zagospodarowanie terenów usługowych w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni i obiektów przez osoby niepełnosprawne,
- 4) obowiązuje stosowanie architektury nawiązującej do tradycji budownictwa ziemi mazowieckiej oraz ujednolicenie w obrębie działki kształtów i kolorystyki dachów,
- 5) plan dopuszcza możliwość lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią oraz w odległości mniejszej niż 4 m od granicy zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych,
- 6) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej plan dopuszcza możliwość lokalizacji usług, związanych z działalnością gospodarczą mieszkańców, z wyłączeniem domów pogrzebowych,
- 7) uciążliwość lokalizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej usług musi być ograniczona do terenu działki ,do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 8) zakaz realizacji ogrodzeń szczelnych oraz z prefabrykatów betonowych od frontu działek,
- 9) w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej podział lub scalenie działek jest możliwe tylko pod warunkiem wykonania drogi wewnętrznej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub zapisem o służebności przejazdu,
- 10) bramy wjazdowe w ogrodzeniach, usytuowane przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m muszą być cofnięte w stosunku do linii rozgraniczenia tej drogi o minimum 2,0 m,
- 11) linie ogrodzenia wzdłuż cieków wodnych i rowów melioracyjnych powinny przebiegać w odległości co najmniej 1,5 m od górnej krawędzi skarpy,
- 12) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej plan nie dopuszcza lokalizacji śmietników i miejsc przeznaczonych do gromadzenia pojemników na odpady w linii ogrodzeń od strony dróg i placów publicznych,
- 13) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach szczególnych i odrębnych.

2. W strefie terenów otwartych, oznaczonej symbolem R, gdzie przeznaczeniem podstawowym są tereny użytkowane rolniczo, plan ustala:

- 1) ochronę istniejących zadrzewień i drzew śródpolnych,
- 2) możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej wartości produkcyjnej,
- 3) możliwość realizacji sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej i związanych z nimi urządzeń,
- 4) możliwość lokalizowania elementów sieci łączności publicznej,
- 5) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, rozproszonej przy istniejących ciągach komunikacyjnych z uwzględnieniem warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych,
- 6) zakaz lokalizowania ogrodzeń w poprzek rowów, kanałów i wszelkich cieków wodnych oraz zakaz lokalizowania ogrodzeń przy rowach, kanałach i wszelkich ciekach wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m a w Obszarze Krajobrazu Chronionego w odległości mniejszej niż odległość minimalna wyznaczona w obowiązującym rozporządzeniu wojewody mazowieckiego.

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

- 1) możliwość realizacji sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej i związanych z nimi urządzeń,
- 2) adaptację istniejących duktów leśnych i możliwość ich modernizacji z przeznaczeniem na ciągi piesze i ścieżki rowerowe.

4. W strefie terenów komunikacji, oznaczonych symbolami: KDZ, KDL, KDD, plan ustala:

- 1) w obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń związanych z obsługą ruchu takich jak: przystanki komunikacji zbiorowej, pasy postojowe, parkingi, urządzenia związane z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody zarządcy drogi,
- 2) w liniach rozgraniczenia dróg w strefie zainwestowania wiejskiego i na terenach komunikacji publicznej dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów np.: kiosków kolportażowych, handlowych lub gastronomicznych oraz małej architektury i urządzeń technicznych,
- 3) obowiązek kształtowania nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.

**§ 8. 1.** Na obszarze planu obowiązują następujące podstawowe parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie należy przyjąć jak na rysunku planu,
- 2) na terenach zwartej zabudowy plan dopuszcza dostosowanie linii zabudowy do istniejącej linii trwałej zabudowy,
- 3) ogrodzenia należy realizować w liniach rozgraniczenia dróg – do wysokości 1,8 m z dopuszczeniem podmurówki do 0,6 m,
- 4) plan ustala minimalną odległość 5,0 m jako obowiązującą odległość projektowanej zabudowy od linii rozgraniczenia dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW, KDX, KWX,
- 5) ogrodzenie powinno być ażurowe powyżej 0,6 m,
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona do najwyższej położonego punktu kalenicy wynosi 9,0 m,
- 7) kąt nachylenia dachu dla budynków mieszkalnych – 30 st. do 40 st.,
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej – 50%,
- 9) głębokość traktu zabudowy zagrodowej przy drogach publicznych – 50-100 m, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu określają inną głębokość traktu,

- 10) miejsca parkingowe dla obsługi obiektów usługowych powinny być zapewnione w granicach własnych działek,
- 11) proponowane wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – 2 msc.p./bud.mieszk.

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

3. Lokalizacja wszelkich inwestycji na gruntach zmeliorowanych za pomocą drenowania wymaga uzgodnienia na etapie planowania i projektowania tych inwestycji z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

**§ 9. 1.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska naturalnego przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej MR, MN, ML obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, zaliczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, do kategorii mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz takiej działalności usługowej, która narusza charakter wiodącej funkcji mieszkaniowej tych terenów, z uwagi na oddziaływanie przekraczające granice działki (hałas, zapachy itp.) z zastrzeżeniem zapisów pkt.3,
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zakaz adaptacji istniejących obiektów dla przedsięwzięć, zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, do kategorii mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) na terenach zabudowy MR, MN, ML dopuszcza się 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) zakazy, o których mowa w pkt.1 i pkt.2, nie dotyczą przedsięwzięć polegających na budowie, przebudowie, rozbudowie elementów infrastruktury technicznej, niezbędnych do właściwego funkcjonowania zagospodarowania na obszarze objętym planem i terenów poza tym obszarem oraz zapewnienia właściwych warunków sanitarno – higienicznych i zdrowotnych. Dotyczy to w szczególności:
  - a) realizacji dróg publicznych,
  - b) rurociągów do przesyłania wody i sieci kanalizacyjnych,
  - c) instalacji radiokomunikacyjnych emitujących pola elektromagnetyczne, do których zalicza się m.in. obiekty i urządzenia telefonii cyfrowej,
  - d) inwestycji służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce, a także przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym,
- 5) określa się następujące zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami:
  - a) ochrona powietrza, wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
  - b) obowiązuje utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach oraz zmniejszenie poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane,
  - c) obowiązuje utrzymanie jakości wód powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach odrębnych, oraz doprowadzanie jakości wód co najmniej do wymaganego przepisami poziomu, gdy nie jest on osiągnięty,
  - d) obowiązuje ochrona powierzchni ziemi polegająca na zapewnieniu jak najlepszej jej jakości w szczególności między innymi poprzez utrzymanie jakości gleby i ziemi powyżej lub co najmniej na poziomie wymaganych standardów oraz doprowadzenie jakości gleby i ziemi co najmniej do wymaganych standardów, gdy nie są one dotrzymane,
- 6) plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) tereny MN, ML – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,

- b) tereny RM - jako tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową,
  - c) tereny U/MN, MN/U i RM/U- jako tereny przeznaczone na cele usługowo – mieszkaniowe,
  - d) tereny US, ZP - jako tereny przeznaczone pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 7) zasady gospodarowania odpadami, obowiązki posiadaczy odpadów, gromadzeniu odpadów, winny być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz podporządkowane aktualnie obowiązującemu gminnemu planowi gospodarki odpadami,
- 8) ochronie podlegają istniejące, wartościowe drzewa; wycinanie drzew dopuszcza się wyłącznie za zgodą właściwych organów,
- 9) obowiązuje wprowadzanie zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom kubaturowym, przy czym minimalna powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić min. 30% powierzchni wydzielonego terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- 10) 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, z wyjątkiem zieleni rosnącej w korytach cieków i w bezpośrednio przyległym pasie do koryta o szerokości minimum 3 m z każdej strony,
- 11) nakazuje się grodzenie działek indywidualnych w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny,
- 12) w strefie ochrony bezpośredniej dla ujęć wody pitnej obowiązują następujące zakazy i nakazy:
- a) zakaz użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody,
  - b) zakaz odprowadzenia wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły przedostawać się do urządzeń służących do poboru wody,
  - c) nakaz zagospodarowania terenu zielenią,
  - d) nakaz szczelnego odprowadzania poza granicę strefy ochronnej ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy eksploatacji ujęcia,
  - e) ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych na stałe,
- 13) w strefach zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz na terenach rolnych w odległości do 355 m od ujęcia wody pitnej obowiązują następujące zakazy:
- a) zakaz wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
  - b) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków, w tym stosowania gnojowicy,
  - c) zakaz przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
  - d) zakaz stosowania nawozów sztucznych w dawkach przekraczających 150 kg/ha czystego składnika nawozów azotowych, fosforowych i potasowych, w tym 20 kg/ha nawozów azotowych ( tj. 40 kg/N/ha na rok) oraz chemicznych środków ochrony roślin zawierających w swoim składzie lindan i inne składniki z grupy chlorowanych węglowodorów,
  - e) zakaz budowy dróg publicznych – z wyłączeniem dróg ujętych w planie zagospodarowania przestrzennego terenu,
  - f) zakaz lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
  - g) zakaz wydobywania kopalin (żwiru i piasku),
  - h) zakaz wykonywania odwodnień budowlanych i górniczych,
  - i) zakaz lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
  - j) zakaz lokalizowania nowych ujęć wody,
  - k) zakaz lokalizacji zakładów przemysłowych i ferm hodowlanych,
  - l) zakaz lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt.

## 2. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

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

### 3. Warunki korzystania z wód śródlądowych:

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

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

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

### § 10. Plan ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wszelkie działania inwestycyjne w obiektach, podlegających ochronie konserwatorskiej oraz na terenie działek na których znajdują się takie obiekty i bezpośrednio w sąsiedztwie tych działek, muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) w celu ochrony archeologicznej dóbr kultury plan uwzględnia stanowiska archeologiczne; na terenie Gminy znajdują się obszary rozpoznane archeologicznie – wg wykazu niżej zamieszczonego,
- 3) stanowiska archeologiczne występujące na terenach rozpoznanych podlegają ochronie i każda działalność inwestycyjna w rejonie stanowisk odbywać się winna pod nadzorem archeologicznym,
- 4) na terenach nierozpoznanych archeologicznie odkryte znaleziska w czasie robót ziemnych winny być zabezpieczone i zgłoszone do organu właściwego w zakresie ochrony zabytków celem ustalenia dalszego toku postępowania, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 5) na terenach nierozpoznanych archeologicznie wszelkie inwestycje liniowe należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 6) ochronie podlegają wszelkie nie będące zabytkami dobra kultury takie jak: pomniki, miejsca pamięci, założenia urbanistyczne i krajobrazowe o wysokiej wartości artystycznej lub historycznej,
- 7) na obszarze planu nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej.



# WYKAZ ZACHOWANYCH OBIEKTÓW ZABYTEKOWYCH WPISANYCH DO GMINNEJ EWIDENCJI

| Lp.                                                                            | MIEJSCOWOŚĆ NR         | OBIEKT, CZAS POWSTANIA                       | UWAGI                               |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1.                                                                             | Grabowa 2              | Dom drewniany, 2 ćw. XX w.                   |                                     |
| 2.                                                                             | Grabowa 4              | Dom drewniany, 1 ćw. XX w.                   |                                     |
| 3.                                                                             | Grabowa 11             | Bud. gosp. mur. - drewn., 2 ćw. XX w.        |                                     |
| 4.                                                                             | Grabowa 20             | Dom drewniany, 2 ćw. XX w.                   |                                     |
| 5.                                                                             | Grabowa 21             | Dom drewniany, 1 ćw. XX w.                   |                                     |
| 6.                                                                             | Grabowa 23             | Stodoła i obory mur., 1 ćw. XX w.            |                                     |
| 7.                                                                             | Grabowa 37             | Dom drewniany, 1 ćw. XX w.                   |                                     |
| 8.                                                                             | Krzesławice 57         | Stodoła drewniana, 1 ćw. XX w.               |                                     |
| 9.                                                                             | Rusinów 56             | Dom drewniany, 2 ćw. XX w.                   | *                                   |
| 10.                                                                            | Rusinów 120            | Dom drewniany, 1 ćw. XX w.                   | *                                   |
| 11.                                                                            | Rusinów, Żeromskiego 4 | Budynek Urz. Gm., mur. 2 ćw. XX w.           | *                                   |
| 12.                                                                            | Zychorzyn 4            | Dom drewniany, 2 ćw. XX w.                   |                                     |
| 13.                                                                            | Zychorzyn 17           | Stodoła drewniana 2 ćw. XX w.                |                                     |
| 14.                                                                            | Zychorzyn 35           | Dom drewniany, 2 ćw. XX w.                   |                                     |
| 15.                                                                            | Zychorzyn 57           | Dom drewniany, 1 ćw. XX w.                   |                                     |
| 16.                                                                            | Zychorzyn 76           | Dom drewniany, 1 ćw. XX w.                   |                                     |
| 17.                                                                            | Zychorzyn              | Kapliczka murowana przy drodze               | kier. Janki                         |
| 18.                                                                            | Nieznamierowice        | Cmentarz rzymsko-katolicki                   | *                                   |
| 19.                                                                            | Gałki                  | Cmentarz rzymsko-katolicki                   | 1 poł. IV w.                        |
| 20.                                                                            | Rusinów                | Cmentarz rzymsko-katolicki                   | *                                   |
| 21.                                                                            | Rusinów                | Kościół Parafialny i dzwonnica               | *                                   |
| WYKAZ ZABYTEKÓW UMIESZCZONYCH W REJESTRZE ZABYTEKÓW WOJ. MAZ. POWIAT PRZYSUSKI |                        |                                              |                                     |
| 22.                                                                            | NIEZNAMIEROWICE        | Kościół p.w.Św.Andrzeja, 1924-1933           | Nr rej. 386/A *                     |
| 23.                                                                            | RUSINÓW                | Zespół pałacowy/pałac,park/, 2 poł. XVIII w. | Nr rej.852/A/59 373/A/67i200/A/83 * |

- \* obiekty znajdujące się poza granicami niniejszego planu

## WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH W GMINIE RUSINÓW

| AZP      | MEJSCOWOŚĆ      | NR ST. | FUNKCJA            | KULTURA                       | CHRONOLOGIA                         |
|----------|-----------------|--------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 72-62 12 | NIEZNAMIEROWICE | *      | Ślad osadnictwa,   | przeworska i polska           | okres rzymski                       |
| 72-62 13 | NIEZNAMIEROWICE | *      | osada              | przeworska                    | okres rzymski                       |
| 72-62 14 | NIEZNAMIEROWICE | *      | osada              | polska,okres nowożytny        | XVI - XVII w.                       |
| 72-62 15 | NIEZNAMIEROWICE | *      | osada              | polska, p.śr. okres nowożytny | XIII - XVI w.                       |
| 72-62 16 | NIEZNAMIEROWICE | *      | obozowisko         |                               | mezolit                             |
| 72-62 17 | NIEZNAMIEROWICE | *      | osada              | przeworska i polska           | okres rzymski XVI -XVII             |
| 72-62 18 | NIEZNAMIEROWICE | *      | osada              | polska                        | okres nowożytny                     |
| 72-62 19 | NIEZNAMIEROWICE | *      | osada              | polska                        | okres nowożytny                     |
| 72-62 29 | NIEZNAMIEROWICE | *      | osada              | łużycka                       | Halsztat d.                         |
| 72-63 10 | PRZYSTAŁOWICE   |        | śląd osadnictwa    |                               | epoka kamienna                      |
| 72-63 11 | PRZYSTAŁOWICE   |        | śląd osadnictwa    |                               | epoka kamienna                      |
| 73-62 9  | NIEZNAMIEROWICE | *      | osada              | grobow kloszowych             | wczesna epoka żelaza                |
| 73-62 2  | NIEZNAMIEROWICE | *      | śląd osadnictwa    | gr. klosz. i przeworska       | wczesna epoka żelaza, okres rzymski |
| 73-62 2  | WOLA GAŁECKA    |        | śląd osadn., osada | przeworska                    | okres rzymski                       |
| 73-62 5  | WOLA GAŁECKA    |        | śląd osadn., osada | przeworska                    | okres rzymski                       |
| 73-62 6  | NIEZNAMIEROWICE | *      | śląd osadnictwa    |                               | epoka kamienna                      |
| 73-62 7  | NIEZNAMIEROWICE | *      | śląd osadnictwa    |                               | starożytność                        |

|           |                  |   |                        |                              |                                        |
|-----------|------------------|---|------------------------|------------------------------|----------------------------------------|
| 73-62 8   | WOLA GAŁECKA     | 4 | śląd osadnictwa        | przeworska                   | okres rzymski                          |
| 73-62 9   | NIEZNAMIEROWICE  | * | śląd osadnictwa        | trzcieniecka                 | wczesna epoka brązu                    |
| 73-62 10  | NIEZNAMIEROWICE  | * | śląd osadnictwa        | okres nowożytny              | XVI w.                                 |
| 73-62 11  | NIEZNAMIEROWICE  | * | śląd osadnictwa        | ceramiki sznurowej           | neolit                                 |
| 73-62 12  | WOLA GAŁECKA     | 5 | śląd osadnictwa        | polska                       | XIV, XVII w.                           |
| 73-62 13  | JANKI W. GAŁECKA | 1 | śląd osadnictwa        |                              | starożytność epoka kam.                |
| 73-62 14  | JANKI W. GAŁECKA | 2 | obozowisko             | trzcieniecka                 | wczesna epoka brązu                    |
| 73-62 15  | WOLA GAŁECKA     | 6 | obozowisko             | lendzielska i polska         | neolit, średniowiecze                  |
| 73-62 16  | WOLA GAŁECKA     | 7 | osada                  | polska                       | 2 poł. XV - XVI w.                     |
| 73-62 17  | GAŁKI            | 1 | osada                  | polska                       | XVI w.                                 |
| 73-62 18  | RUSINÓW          | * | śląd osadnictwa        | polska                       | XVII - XVIII w.                        |
| 73-62 19  | RUSINÓW          | * | śląd osadnictwa        | polska                       | XVI - XVII w.                          |
| 73-62 20  | GRABOWA          | 1 | śląd osadnictwa        | polska                       | XI - XII w.                            |
| 73-62 21  | ZYCHORZYN        | 2 | śląd osadnictwa        | łużycka i polska             | epoka brązu, okres nowożytny           |
| 73-62 22  | ZYCHORZYN        | 1 | śląd osadnictwa        | polska                       | epoka brązu, wczesne średn.            |
| 74- 62 2  | KARCZÓWKA        |   | śląd osadnictwa        |                              | epoka kam., starożytność               |
| 74- 62 9  | ZYCHORZYN        | 3 | śląd osadnictwa        | polska                       |                                        |
| 74- 62 18 | KRZESŁAWICE      | 1 | osada, os. jednodw.    | polska                       | wczesne średn.i nowożytność            |
| 74- 62 19 | KRZESŁAWICE      | 2 | śląd osadnictwa        | polska                       | XIII, XV w.                            |
| 74- 62 20 | KARCZÓWKA        | 2 | osada, ślad osadn.     | amfor kulistych i polska     | neolit                                 |
| 74- 62 21 | KARCZÓWKA        | 3 | śląd osadnictwa        |                              | neolit                                 |
| 74- 62 22 | KARCZÓWKA        | 4 | śląd osadnictwa        | świdzka, lejkwatych pucharów | paleolit neolit starożytność           |
| 74- 62 23 | KARCZÓWKA        | 5 | osada, ślad osadnictwa | łużycka i polska             | epoka brązu żelaza, średn. nowożytność |
| 74- 62 24 | KARCZÓWKA        | 6 | osada, ślad osadnictwa | łużycka                      | epoka brązu, epoka żelaza              |
| 74- 62 25 | KARCZÓWKA        | 7 | osada                  | łużycka                      | epoka brązu, epoka żelaza              |
| 74-63 8   | KŁONOWA          | 1 | wieś                   | polska                       |                                        |
| 74-63 13  | KŁONOWA          | 2 | śląd osadnictwa        |                              |                                        |

**§ 11.** Na obszarze planu obowiązują następujące wymogi wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) w liniach rozgraniczenia dróg w strefie zainwestowania wiejskiego, na terenach komunikacji publicznej, placach, parkach i terenach zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów np. kiosków kolportażowych, handlowych lub gastronomicznych oraz małej architektury, reklam i urządzeń technicznych,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjnych na budynkach pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekracza 2,0 m<sup>2</sup>,
- 3) lokalizacja obiektów wymienionych w pkt.1 i pkt.2 nie może utrudniać ruchu kołowego oraz pieszego i powinna być uzgodniona z zarządcą drogi,
- 4) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych na drzewach oraz obiektach infrastruktury technicznej /słupach, latarniach itp./,
- 5) zagospodarowanie terenów ogólnodostępnych powinno umożliwiać bezkolizyjne korzystanie z nich przez osoby niepełnosprawne.

**§ 12.** Na obszarze planu obowiązują wymogi dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów zalewowych zawarte w przepisach szczególnych i odrębnych z zakresu prawa wodnego. Granice w/w terenów są wyznaczone na rysunku studium. Tereny przeznaczone do zabudowy w granicach niniejszego planu znajdują się poza terenami zalewowymi. Wszelkie inwestycje lokalizowane na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych muszą być uzgadniane z Dyrektorem RZGW.

**§ 13.** Na obszarze planu obowiązują następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających scaleń,
- 2) plan adaptuje istniejące podziały działek, dokonane przed wejściem w życie niniejszego planu,

- 3) plan dopuszcza możliwość łączenia istniejących działek w celu powiększenia nieruchomości oraz wyodrębnienia nowych działek poprzez dokonywanie podziałów według zasad określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu,
- 4) działki budowlane powstałe w wyniku połączenia działek istniejących a następnie ich podziału muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną zgodną z ustaleniami planu oraz z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 5) w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny lub scalenie jest możliwy po ustanowieniu służebności drogowej lub wydzieleniu drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
- 6) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych, bądź w wyniku zniesienia własności (scalenia działek) w ramach jednego terenu strefy funkcjonalnej zgodnie z ustaleniami dla tej strefy,
- 7) jeżeli przy dokonywaniu podziałów terenu zaistnieje konieczność wydzielenia działek gruntu pod komunikację publiczną, należy przed podziałem sporządzić koncepcję zagospodarowania tego terenu, określającą linie rozgraniczające układy komunikacyjne oraz rodzaje zabudowy z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu i przepisów szczególnych.

**§ 14.** Na obszarze planu obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania:

- 1) wprowadza się obowiązek każdorazowej konsultacji z Szefostwem Infrastruktury Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej dla obiektów:
  - a) rurociągów gazowych > DN-500;
  - b) napowietrznych linii elektroenergetycznych > 110kV,
  - c) odwiertów górniczych w strefie ochronnej i dla H 50 m n. p. t.,
  - d) masztów i anten TV i radiowych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - e) elektrowni wiatrowych,
  - f) przebiegu autostrad,
  - g) wszelkich innych obiektów o wysokości powyżej 50 m nad poziomem terenu,
- 2) lokalizacja wszelkich inwestycji na gruntach zmeliorowanych za pomocą drenowania wymaga uzgodnienia na etapie planowania i projektowania z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

**§ 15.** Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy istniejących i budowy nowych systemów komunikacji:

- 1) plan adaptuje przebieg istniejących dróg powiatowych i gminnych oraz istniejących ścieżek rowerowych na obszarze objętym planem.,
- 2) budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń infrastruktury drogowej, wynikająca z realizacji niniejszego planu, powinna być prowadzona za zgodą i według warunków technicznych jednostek zarządzających,
- 3) budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń infrastruktury drogowej, wynikająca z realizacji niniejszego planu, powinna być prowadzona w oparciu o szczegółowe warunki techniczne określone przepisami odrębnymi,
- 4) szerokości linii rozgraniczających oraz parametry dróg określają ustalenia szczegółowe,
- 5) zasadniczym celem kształtowania infrastruktury rowerowej jest wykształcenie i udostępnienie spójnego, bezpiecznego i wygodnego układu uliczno-drogowego. Budowany, rozbudowywany lub modernizowany ciąg rowerowy powinien składać się z odcinków dobrze zagospodarowanych i właściwie połączonych między sobą. Poza obszarami zainwestowanymi, wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich, ciągi rowerowe należy realizować jako odseparowane,
- 6) warstwa ścieralna nawierzchni utwardzonych ciągów rowerowych powinna być wykonywana o barwie czerwonej z mas asfaltowych bądź kostki betonowej nie fazowanej. Rozwiązaniem dopuszczalnym jest wydzielenie ścieżki rowerowej z jezdni bądź chodnika za pomocą oznakowania poziomego i pionowego,
- 7) szczegółowe warunki techniczne jakim powinny odpowiadać ścieżki rowerowe i ich usytuowanie określają przepisy odrębne,

- 8) plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu jeżeli ich szerokość w liniach rozgraniczenia wynosi min. 6,0 m,
- 9) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczenia dróg i ulic jeżeli ich szerokość wynosi co najmniej 15 m,
- 10) plan ustala następujące wskaźniki dla miejsc postojowych na działkach budowlanych:
  - w zabudowie mieszkaniowej – 2 m. p. / 1 mieszkanie,
  - w zabudowie usługowej - 3 m. p. / 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

**§ 16.** Na obszarze planu obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) budowa i przebudowa funkcjonujących urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej wynikające z realizacji niniejszego planu nie mogą utrudniać dotychczasowej ich eksploatacji,
- 2) budowa 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 lokalnym lub tranzytowym należy lokalizować na terenie ogólnodostępnym, głównie w granicach ciągów komunikacyjnych,
- 5) dopuszcza się, w przypadkach szczególnych, lokalizację przewodów i urządzeń w/w uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi za zgodą właścicieli terenów i pod warunkiem zapewnienia dostępności terenu dla prowadzenia czynności eksploatacyjnych,
- 6) ostateczny przebieg tras projektowanych przewodów i lokalizację obiektów na sieciach należy ustalić na etapie przygotowywania ich realizacji w zależności od występujących potrzeb, postępującej zabudowy, z uwzględnieniem ekonomicznych technicznych kryteriów budowy i pracy uzbrojenia, możliwości wykorzystania nowych technologii i możliwości inwestycyjnych,
- 7) przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów należy zachować aktualnie obowiązujące odległości bezpieczne, ze szczególnym uwzględnieniem odległości od sieci elektroenergetycznych,
- 8) zaopatrzenie w wodę, do celów bytowo-gospodarczych, usług podstawowych i hodowli należy prowadzić w oparciu o funkcjonujące i projektowane komunalne (gminne) ujęcia wody oraz istniejące sieci poprzez ich modernizację i rozbudowę celem dostosowania do uzyskania ciągłej całodobowej dostawy wody w ilości niezbędnej do zaspokojenia występujących potrzeb bytowo-gospodarczych, hodowli, zabezpieczenia przeciwpożarowego i utrzymania właściwego stanu sanitarnego,
- 9) dla zabudowy rozproszonej, oddległej od ogólnogminnego systemu zaopatrzenia w wodę oraz w przypadkach szczególnych dopuszcza się użytkowanie istniejących i realizację przyzagrodowych ujęć wody z zastosowaniem przydomowych systemów uzdatniania,
- 10) zapotrzebowanie wody, dla obszaru objętego planem, na okres kierunkowy, szacuje się na ok. 1400 m<sup>3</sup>/d,
- 11) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych powinno odbywać się, z wykorzystaniem warunków terenowych, do projektowanego komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej poprzez budowę systemu sieci kanalizacji sanitarnej, modernizację funkcjonującej i budowę oczyszczalni ścieków wg potrzeb istniejącej i projektowanej zabudowy oraz aktualnie obowiązujących wymogów technicznych, ochrony środowiska i warunków zabudowy,
- 12) ścieki bytowo-gospodarcze z zabudowy rozproszonej, nie objętej planowanym systemem komunalnej kanalizacji zbiorowej, kierować należy do lokalnych, przydomowych systemów oczyszczania ścieków, przy czym ilość ścieków bytowo-gospodarczych niezbędnych do oczyszczenia na okres kierunkowy szacuje się na ok. 480m<sup>3</sup>/d,
- 13) nie dopuszcza się:
  - a) zrzutu ścieków nieoczyszczonych do ziemi i systemów odprowadzenia wód opadowych,

- b) budowy i użytkowania bezodpływowych zbiorników ścieków w strefie ochronnej ujęć wody i w zasięgu funkcjonującego systemu komunalnej kanalizacji sanitarnej,
- 14) odprowadzenie wód opadowych powinno być kierowane do funkcjonującej i planowanej do realizacji kanalizacji deszczowej, istniejącego systemu melioracyjnego głównie powierzchniowego lub do ziemi,
- 15) zaleca się stosowanie lokalnych systemów kanalizacji deszczowej w zakresie wynikającym z istniejących potrzeb i możliwości oraz z zachowaniem obowiązujących wymogów ochrony środowiska,
- 16) nie dopuszcza się:
- a) zrzutu wód opadowych do systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych i na wszelkiego rodzaju nawierzchnie komunikacyjne,
  - b) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi,
- 17) zaopatrzenie w gaz ziemny, przewodowy wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy, powinno być zaspokajane z przewidywanego do realizacji systemu gazowniczego opartego na budowie gazociągu wysokoprężnego Wronów – Końskie z odgałęzienia Przysucha - Drzewica, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez dystrybutora gazu i eksploatatora funkcjonującej sieci, staraniem dystrybutora gazu i odbiorców przy spełnionych kryteriach ekonomicznej opłacalności dostaw gazu,
- 18) zaopatrzenie w energię ciepłą, wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy powinno być zaspokajane z indywidualnych źródeł ciepła z zachowaniem aktualnie obowiązujących wymogów ochrony środowiska,
- 19) wywóz odpadów bytowo – gospodarczych poza obszar gminy przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą w zakresie gospodarki odpadami powinien być organizowany według obowiązujących wymogów określonych odrębnymi przepisami,
- 20) zaopatrzenie w energię elektryczną, wg potrzeb wynikających z aktualnego i projektowanego zagospodarowania terenu winno być zaspokajane z funkcjonującego systemu elektroenergetycznego po jego przebudowie i rozbudowie zgodnie z warunkami technicznymi dystrybutora energii i eksploatatora funkcjonujących sieci elektroenergetycznych,
- 21) dopuszcza się likwidację istniejących i budowę nowych stacji transformatorowych lokalizowanych poza liniami rozgraniczenia ulic i ciągów komunikacyjnych.

**§ 17.** Na obszarze planu obowiązują następujące zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się tymczasową lokalizację obiektów i urządzeń o funkcjach nie kolidujących z podstawową funkcją strefy,
- 2) dopuszcza się użytkowanie terenów stref nie posiadających zainwestowania w sposób dotychczasowy jako uprawy rolne i ogrodowe,
- 3) na terenach projektowanego układu komunikacyjnego do czasu realizacji nowych dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania tych terenów.

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH**

### **Rozdział 2.**

#### **Bąków**

**§ 18.** 1. Ustala się strefę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, w której skład wchodzi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.1RM, 2.2RM, 2.3RM, 2.4RM, 2.5RM, 2.6RM, 2.7RM –o łącznej powierzchni ok. 18,11 ha,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, symbolami: 2.1MN, 2.2MN, 2.3 MN - o łącznej powierzchni ok. 9,93 ha.

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

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 pkt 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczone na rysunku planu symbolem RM, gdzie:

- 1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM są:
  - a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
  - b) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
  - c) cieplarnie i szklarnie,
- 2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM są:
  - a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
  - b) obiekty towarzyszące jak: garaże na samochody osobowe, budynki gospodarczo-składowe,
  - c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
  - d) zielen towarzysząca,
- 3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy jednorodzinnej w enklawach zabudowy zagrodowej,
- 5) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
- 6) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt.1 i 2 rodzaju zainwestowania terenu,
- 7) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
  - a) strefie mieszkaniowej,
  - b) strefie gospodarczo-inwentarskiej,
- 8) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
- 9) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
- 10) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
- 11) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 9,0 m
  - c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej do 9,0 m nad poziom terenu, z wyjątkiem przechowalni produktów rolno – sadowniczych,
  - d) należy stosować dachy o preferowanym kącie nachylenia połaci 30 st. - 40st.,
- 12) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 13) ustala się następujące parametry dla nowoprojektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:

- a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
- 14) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w punkcie 13, jeżeli ich podział został dokonany przed uprawomocnieniem się niniejszego planu i jeżeli zostaną zachowane wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,
- 15) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych w obrębie terenów RM oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii produkcji,
- 16) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
- 17) plan adaptuje istniejącą zabudowę i dopuszcza możliwość zabudowy w granicy z działką sąsiednią a w wypadku działek węższych niż 16 m dopuszcza możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
- 18) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
  - a) wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych, są określone na rysunku planu w skali 1:2000,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
  - c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
  - d) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki,
  - e) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
- 19) Obsługę komunikacyjną terenów RM zapewnią istniejące i projektowane drogi, w tym dla terenów: 2.1 RM zapewni droga powiatowa 2.1 KDZ oraz droga układu lokalnego 2.1 KDL, 2.2 RM zapewni droga 2.1 KDZ, 2.3 RM zapewni droga 2.1 KDZ, 2.4 RM zapewni droga 2.1 KDZ, 2.5 RM zapewnią drogi dojazdowe 2.1 KDD i 2.2 KDD, 2.6 RM zapewni droga 2.1 KDZ, 2.7 RM zapewni droga 2.1 KDZ,
- 20) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 16 / Ustalenia ogólne /.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1 pkt 2, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa,
  - b) komunikacja lokalna i parkingi,
  - c) zieleni towarzysząca,
- 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:
  - a) usługi podstawowe, nieuciążliwe,
  - b) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia, infrastruktury technicznej i komunikacji związane z obsługą terenów MN,
- 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są:
  - a) obiekty kubaturowe towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej m.in.: garaże indywidualne, wbudowane lub wolnostojące dla samochodów osobowych,
  - b) zabudowa towarzysząca, gospodarcza – wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, do 5% powierzchni działki,
  - c) zabudowa zagrodowa,

- d) obiekty usługowo – produkcyjne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową terenu, w których można prowadzić nieuciążliwą działalność gospodarczą.
- 4) występujące na terenach MN grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania,
- 6) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej i w odległości 1,5 m od tej granicy na warunkach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych,
- 7) na terenach MN obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej stosując odpowiednie wskaźniki programowe,
- 8) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: do 9,0 m nad poziom terenu,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej do 9,0 m nad poziom terenu,
  - d) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o kącie nachylenia połaci minimum 30 st. maksimum 40 st.,
- 9) ustala się następujące parametry nowoprojektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m<sup>2</sup>,
  - c) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 16,0 m, a w zabudowie bliźniaczej minimum 10,0 m,
  - d) minimalna głębokość działki 25,0 m,
- 10) powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w pkt. 10), na których przewiduje się dodatkowo usługę, oraz powierzchnię działki pod zabudowę wyłącznie usługową uzależnia się od wymagań funkcjonalnych lub technologicznych usługi,
- 11) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
- a) wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych, są określone na rysunku planu w skali 1:2000,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej,
  - c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to: 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
  - d) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
- 12) obsługę komunikacyjną terenów MN zapewnią istniejące i projektowane drogi w tym dla terenów: 2.1MN zapewnią drogi: 2.1 KDZ i 2.1 KDD, 2.2 MN zapewnią drogi dojazdowe 2.1 KDD i 2.2 KDD oraz ciąg pieszo jezdny 2.1 KDX, 2.3. MN zapewni droga 2.1 KDZ oraz 2.2 KDD,
- 13) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 16 /Ustalenia ogólne/.

**§ 19. 1.** Ustala się strefę terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 2.1 RM/U o powierzchni ok. 1,58 ha i 2.1 MN/U o powierzchni ok. 1,08 ha,

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM/U i MN/U są:

- a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa i jednorodzinna,



- b) usługi publiczne i obiekty usług niepublicznych,
  - c) zielen towarzysząca,
- 2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania są:
- a) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
  - b) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji,
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w punkcie 1 lit.a, obowiązują odpowiednio ustalenia jak dla strefy terenów o których mowa w § 18 ust.3 i 4,
- 4) na terenach zabudowy usług, o których mowa w punkcie 1 lit.b, ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt 1 i 2 przeznaczenia terenu,
  - b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi,
  - c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz obowiązujących normatywów projektowania,
  - d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
  - e) wysokość budynków do 12,0 m za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
  - f) dachy o nachyleniu minimum 30 st. , maksimum do 40 st.,
  - g) inny kształt dachu niż określony w punkcie 4 lit.f, można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
  - h) wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych, są określone na rysunku planu,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej,
  - j) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
  - k) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającej tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, nakazuje się opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta,
- 5) obsługę komunikacyjną terenu 2.1 RM/U zapewni droga dojazdowa KDD, której wschodni brzeg stanowi granicę sołectwa Baków z sołectwem Przysławowice Małe,
- 6) obsługę komunikacyjną terenów 2.1MN/U zapewni droga powiatowa 2.1 KDZ oraz ciąg pieszo jezdny 2.1 KDX,
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 16 /Ustalenia ogólne/.
- § 20. 1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzi:**
- 1) tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunku planu symbolem 2.1 ZL – o powierzchni ok.17,80 ha,
  - 2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródłiskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych oraz tereny przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolami : 2.1 R - 2.7 R.
2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, stanowią podstawę do ustalenia lokalizacji obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.
3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL:

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

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródliskowe, korytarze i ciągi ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych oraz tereny wnioskowane do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem R:

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

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

**§ 21.** 1. Ustala się strefę wód śródlądowych powierzchniowych, w której skład wchodzi teren stawów, oznaczone na rysunku planu symbolami 2.1 WS – 2.9 WS o powierzchni ok. 0,98 ha.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę stawów,
- 2) realizowane budowle wodne wymagają spełnienia warunków określonych w przepisach obowiązującego prawa wodnego.

**§ 22.** 1. Ustala się strefę terenów urządzeń infrastruktury technicznej, w której skład wchodzi teren ujęcia wody pitnej oznaczony na rysunku planu symbolem 2.1 WZ – o powierzchni ok. 0,75 ha.

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

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

§ 23. 1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg publicznych:

- 1) fragment istniejącej drogi powiatowej nr 34328 klasy „Z”: Baków – Potworów, oznaczonej na rysunku planu symbolem : 2.1 KDZ ( szer. 15 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ok. 2,35 ha,
- 2) istniejące i projektowane drogi (ulice) gminne : lokalne i dojazdowe klasy „L” i „D” oznaczone na rysunku planu symbolami : 2.1 KDL ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia) 2.2 KDL ( szer.15 m w liniach rozgraniczenia) 2.3.1 KDL ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia) 2.3.2 KDL ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - o powierzchni ogółem ok. 3,22 ha, 2.1 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) 2.2 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) 2.3 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - o pow. ogółem ok. 3,09 ha,
- 3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami : 2.1 KDX (szer.6 m w liniach rozgraniczenia) 2.2 KDX (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - o pow. ogółem ok. 0,40 ha.

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

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

- 1) dla drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDZ:

a) na terenie zabudowanym:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 15,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,5 m,

b) poza terenem zabudowy docelowo:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

- 2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KDL:

a) na terenie zabudowanym:

- – szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
- – szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

b) poza terenem zabudowy:

- – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
- – szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

- 3) dla drogi wewnętrznej o charakterze ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KDX:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 6,0 m,

b) szerokość jezdni min. 3,0 m z mijankami lub 5,0 m bez mijanek zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

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

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

- 1) na terenie zabudowanym:
  - a) od drogi powiatowej – 8,0 m,
  - b) od drogi gminnej – 6,0 m,
- 2) poza terenem zabudowy:
  - a) od drogi powiatowej – 20,0 m,
  - b) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

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

### **Rozdział 3. Bąków Kolonia**

**§ 24.** 1. Ustala się strefę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3.1 RM, 3.2 RM, 3.3 RM, 3.4 RM, 3.5 RM - o łącznej powierzchni ok. 9,96 ha.

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

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM, gdzie:

- 1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM są:
  - a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
  - b) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną, cieplarnie i szklarnie,
- 2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM są:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
  - c) obiekty towarzyszące jak: garaże na samochody osobowe, budynki gospodarczo-składowe,
  - d) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
- 3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,
- 4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
- 5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków,
- 6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
  - a) strefie mieszkaniowej,
  - b) strefie gospodarczo-inwentarskiej,
- 7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 5, chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,

- 8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednorodzinnej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
- 9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
- 10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 9,0 m nad poziom terenu,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo- produkcyjnej do 9,0 m nad poziom terenu z wyjątkiem przechowalni produktów rolno- sadowniczych,
  - d) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o preferowanym kącie nachylenia połąci minimum 30 st., maksimum 40 st.,
- 11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 12) ustala się następujące parametry nowo- tworzonych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnnej:
- a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
- 13) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w pkt. 12, jeżeli ich podział został dokonany przed uprawomocnieniem się niniejszego planu i jeżeli zostaną zachowane wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,
- 14) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii produkcji,
- 15) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
- 16) plan adaptuje istniejącą zabudowę i dopuszcza możliwość zabudowy w granicy z działką sąsiednią a w wypadku działek węższych niż 16 m dopuszcza możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
- 17) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
- a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) dla terenu wyznacza się linię ogrodzenia dla działek budowlanych w odległości min.1,50 m od brzegu cieków wodnych,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej pozostałe tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0 m,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
  - e) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
  - f) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki,
  - g) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,

- 18) obsługę komunikacyjną terenów RM zapewnią istniejące i projektowane drogi w tym dla terenów: 3.1 RM zapewnią drogi 3.1 KDL i 3.1 KDD, 3.2 RM zapewnią drogi 3.1 KDL i 3.1 KDD, 3.3 RM zapewni droga 3.1 KDD, 3.4 RM zapewnią drogi 3.1 KDL i 3.1 KDD, 3.5 RM zapewni droga lokalna 3.1 KDL,
- 19) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 16 / Ustalenia ogólne /.

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

- 1) tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunku planu symbolami: 3.1 ZL, 3.2 ZL, 3.3 ZL, 3.4 ZL, 3.5 ZL, 3.6 ZL, 3.7 ZL, 3.8 ZL - o powierzchni łącznie ok. 8,92 ha,
- 2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródłiskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolami: 3.1 R, 3.2 R, 3.3 R, 3.4 R oraz tereny przeznaczone do zalesienia o powierzchni 9,50 ha, oznaczone symbolem graficznym na rysunku planu.

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

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, gdzie:

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

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródłiskowe, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych i terenów wnioskowanych do zalesienia oznaczone na rysunku planu symbolem R, gdzie:

- 1) podstawowym rodzajem użytkowa, w obrębie terenów R są:
  - a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze,
  - b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródłiskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
  - c) tereny wód powierzchniowych ,
- 2) uzupełniającą formą użytkowania terenów R mogą być:
  - a) nowe budynki gospodarcze o pow. użytkowej do 30 m<sup>2</sup> dla właścicieli zamieszkałych daleko od areálu,
  - b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areálu, uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
  - c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
- 3) na terenach R dopuszcza się realizację:

- a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie produktów rolno - sadowniczych, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
  - b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wodnokanalizacyjne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
  - d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,
  - e) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
  - f) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),
  - g) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,
- 4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne,
- 5) ściślejszej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
- 6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
- a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
  - b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
- 7) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną,
- 8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania, wymiany, rozbudowy i przebudowy,
- 9) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
- 10) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB,
- 11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
- a) wymianę i modernizację zabudowy,
  - b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
  - c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- 12) plan adaptuje istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów,
- 13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 14) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczanie gruntów rolnych na cele leśne,
- 15) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
- 16) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,



- 17) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych” i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
- 18) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
- 19) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

5. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem 4.1 U - pow. ok. 0,23 ha.

§ 26. 1. Ustala się strefę wód śródlądowych powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 3.1 WS – o powierzchni ok. 0,25 ha.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę stawu,
- 2) realizowane budowle wodne wymagają spełnienia warunków określonych w przepisach obowiązującego prawa wodnego,

§ 27. 1. Ustala się strefę terenów komunikacji w której układ dróg publicznych tworzą następujące istniejące i projektowane drogi gminne : lokalne i dojazdowe klasy „L” i „D” oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 3.1 KDL (szer.12 m w liniach rozgraniczenia)
- 3.2 KDL (szer.12 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ogółem ok. 3,85 ha
- 3.1 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok. 0,47 ha.

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

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

1) dla dróg gminnych oznaczonych symbolem KDL:

a) na terenie zabudowanym:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

b) poza terenem zabudowy docelowo:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

2) dla drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

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

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

- 1) na terenie zabudowanym - 6,0 m,
- 2) poza terenem zabudowy – 15,0 m.

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

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

## **Rozdział 4.**

### **Brogowa**

**§ 28.** 1. Ustala się strefę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 4.1RM, 4.2RM, 4.3RM, 4.4RM, 4.5RM, 4.6RM, 4.7RM, 4.8RM, 4.9RM, 4.10RM, 4.11RM, 4.12RM, 4.13RM, 4.14RM – o powierzchni łącznie ok. 36,88 ha,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej z enklawami zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 4.1 RM/ML, 4.2 RM/ML, 4.3RM/ML, 4.4RM/ML, 4.5RM/ML – o powierzchni ok. 11,47 ha,
- 3) tereny zabudowy jednorodzinnej i letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 4.1MN/ML/ZL, 4.2MN/ML – o pow. ok. 5.16 ha.

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

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM, gdzie:

- 1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM są:
  - a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
  - b) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
  - c) cieplarnie i szklarnie,
  - d) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM są:
    - e) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
    - f) obiekty towarzyszące jak: garaże na samochody osobowe, budynki gospodarczo-składowe,
    - g) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
- 2) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,
- 3) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
- 4) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. od 1 i 2 rodzaju zainwestowania terenu,
- 5) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
  - a) strefie mieszkaniowej,
  - b) strefie gospodarczo-inwentarskiej,
- 6) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych i winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, chyba że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
- 7) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
- 8) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,

- 9) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 9,0 m nad poziom terenu,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej do 9,0 m nad poziom terenu z wyłączeniem przechowalni produktów rolno - sadowniczych,
  - d) w projektowanych budynkach mieszkalnych należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci minimum 30 st. maksimum 40 st.,
- 10) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 11) ustala się następujące parametry nowo-projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
- a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
- 12) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w pkt 11, jeżeli ich podział został dokonany przed uprawomocnieniem się niniejszego planu i jeżeli zostaną zachowane wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,
- 13) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii produkcji,
- 14) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
- 15) plan adaptuje istniejącą zabudowę i dopuszcza możliwość zabudowy w granicy z działką sąsiednią a w wypadku działek węższych niż 16 m dopuszcza możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
- 16) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
- a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
  - c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
  - d) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki,
  - e) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
- 17) obsługę komunikacyjną terenów RM zapewnią istniejące i projektowane drogi, w tym dla terenów: 4.1 RM zapewni droga powiatowa 4.1 KDZ oraz droga dojazdowa 4.3 KDD, 4.2 RM zapewnią drogi 4.1 KDZ i 4.1 KDD, 4.3 RM zapewnią drogi 4.2 KDL i 4.1 KDD, 4.4 RM zapewni droga 4.2 KDL, 4.5 RM zapewnią drogi 4.2 KDL i 4.5 KDD, 4.6 RM zapewnią drogi 4.2 KDL i 4.4 KDD, 4.7 RM zapewnią drogi 4.1 KDZ i 4.2 KDL, 4.8 RM zapewni droga 4.1 KDZ, 4.9 RM zapewni droga 4.1 KDZ, 4.10 RM zapewni droga 4.1 KDZ, 4.11 RM zapewni droga 4.1 KDZ, 4.12 RM zapewni droga 4.1 KDZ, 4.13 RM zapewnią drogi 4.1 KDZ i 4.1 KDL, 4.14 RM zapewnią drogi 4.1 KDZ i 4.1 KDL,
- 18) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 16 /Ustalenia ogólne/.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej z enklawami zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM/ML oraz zabudowy jednorodzinnej i letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/ML, dla których:

- 1) podstawowym przeznaczeniem są:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) zabudowa jednorodzinna,
  - c) zabudowa letniskowa,
  - d) komunikacja lokalna i parkingi,
  - e) zielen towarzysząca w tym leśna,
- 2) uzupełniającym przeznaczeniem są:
  - a) usługi podstawowe, nieuciążliwe,
  - b) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia, infrastruktury technicznej i komunikacji związane z obsługą terenów MN,
- 3) dopuszczalnym przeznaczeniem są:
  - a) obiekty kubaturowe towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej m.in.: garaże indywidualne, wbudowane lub wolnostojące dla samochodów osobowych,
  - b) zabudowa towarzysząca, gospodarcza – wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, do 5% powierzchni działki,
- 4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
  - a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
  - b) nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu w danym obszarze funkcjonalnym,
- 5) występujące na terenach działek grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 6) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. 1, 2 i 3 przeznaczenia terenu,
- 7) obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej,
- 8) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m nad poziom terenu,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej do 9,0 m nad poziom terenu,
  - d) przy projektowaniu budynków mieszkalnych należy stosować dachy o preferowanym kącie nachylenia połaci minimum 30 st., maksimum 40 st.,
- 9) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej:
  - a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m<sup>2</sup>,
  - c) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 16,0m, a w zabudowie bliźniaczej minimum 10.0 m,
  - d) minimalna głębokość działki 25.0 m,
- 10) powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w pkt.9, na których przewiduje się dodatkowo usługę, oraz powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę wyłącznie usługową uzależnia się od wymagań funkcjonalnych lub technologicznych usługi,
- 11) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:

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

5. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej i letniskowej na działkach leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 4.1 MN/ML/ZL obowiązują następujące ustalenia:

- a) minimalna wielkość dla nowo-wydzielanej działki – 2000 m<sup>2</sup>,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% pow. ogólnej działki,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70% powierzchni nieruchomości,
- d) dopuszcza się wylesienie 15 % terenu każdej działki,
- e) wysokość budynków mieszkalnych do 8,0 m,
- f) wysokość budynków gospodarczych i garaży do 6,5 m,
- g) w granicach działek można lokalizować jedynie w sposób zbliżniaczony budynki gospodarcze i garaże,
- h) realizacja zabudowy na terenie 4.1MN/ML/ZL wymaga opracowania szczegółowego planu podziału i zagospodarowania działek z uwzględnieniem ustaleń planu,
- i) ustalenia, zawarte w punkcie 12 lit. a, b i c nie dotyczą istniejących podziałów działek, usytuowanych wzdłuż drogi 4.2 KDL,
- j) obsługę komunikacyjną terenu 4.1MN/ML/ZL zapewni droga 4.2 KDL oraz projektowane drogi dojazdowe według szczegółowego planu zagospodarowania terenu.

6. Obsługę komunikacyjną terenów RM/ML, MN/ML/ZL i MN/ML zapewnią istniejące i projektowane drogi w tym dla terenów: 4.1 RM/ML - drogi dojazdowe 4.1KDD i 4.8 KDD, 4.2 RM/ML – droga dojazdowa 4.1 KDD, 4.3 RM/ML - droga dojazdowa 4.8 KDD, 4.4 RM/ML - droga dojazdowa 4.8 KDD, 4.5 RM/ML - droga dojazdowa 4.8 KDD, 4.1 MN/ML/ZL - droga 4.5 KDD i lokalna 4.2 KDL, 4.2 MN/ML - zapewni droga powiatowa 4.1 KDZ.

7. Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 16 /Ustalenia ogólne/.

**§ 29. 1.** Ustala się strefę terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem 4.1 MN/U i 4.2 MN/U – o powierzchni ok. 4,33 ha, gdzie:

- 1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów MN/U są:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi publiczne i obiekty usług niepublicznych,
  - c) zieleni towarzysząca,
- 2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania są:
  - a) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
  - b) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji,
- 3) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej na terenach MN/U można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
  - a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
  - b) nie będą zajmowały więcej niż 20% powierzchni terenu działki, na której zlokalizowana jest usługa,

- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w punkcie 1 lit. a, obowiązują ustalenia jak dla strefy terenów o których mowa w § 28 ust.4,
- 5) na terenach zabudowy usług, o którym mowa w punkcie 1 lit. b ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1 do 3 przeznaczenia terenu,
  - b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w §15,
  - c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz obowiązujących normatywów projektowania,
  - d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
  - e) wysokość budynków do 12,0 m,
  - f) dachy o nachyleniu maksimum do 40 st.,
  - g) inny kształt dachu niż określony w punkcie 5 lit. f można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
  - h) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej,
  - j) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
  - k) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającej tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, nakazuje się opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta,
- 6) obsługę komunikacyjną terenów 4.1MN/U zapewni droga powiatowa 4.1 KDZ, a 4.2MN/U – droga 4.1 KDZ oraz dojazdowa 4.3 KDD,
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 16 /Ustalenia ogólne/.

**§ 30.** 1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem 4.1 U - pow. ok. 0,23 ha.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy usługowej na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunku planu symbolem U, gdzie:

- 1) podstawowym rodzajem zainwestowania są:
- a) usługi publiczne i obiekty usług niepublicznych,
  - b) zieleń towarzysząca,
- 2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania są:
- a) zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym obsługą obiektu funkcji podstawowej lub nie kolidująca z podstawowym przeznaczeniem terenu,
  - b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
  - c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, ogólnogminne i związane z obsługą terenów U,
- 3) na terenach zabudowy usług U ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. 1 i 2 przeznaczenia terenu,

- b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg odpowiednich wskaźników programowych,
  - c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych,
  - d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
  - e) wysokość budynków do 12,0 m za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
  - f) dachy o nachyleniu maksimum do 40 st.,
  - g) można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
  - h) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - i) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej pozostałe tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0 m,
  - j) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającej tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, nakazuje się opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta,
- 4) obsługę komunikacyjną terenu 4.1U zapewnią istniejące i projektowane drogi 4.1KDZ i 4.3KDD,
- 5) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 16 /Ustalenia ogólne/.

**§ 31.** 1. Ustala się strefę terenów zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem 4.1 ZP – o pow. ok. 1,72 ha, gdzie:

- 1) podstawowym rodzajem użytkowania jest zieleń urządzona wysoka i niska wraz z systemem ciągów pieszych oraz małą architekturą,
- 2) dopuszczalnym przeznaczeniem są terenowe liniowe i punktowe elementy infrastruktury technicznej związane z obsługą podstawowych i uzupełniających funkcji terenu,
- 3) na terenach ZP obowiązuje ochrona i utrzymanie istniejącej wartościowej zieleni,
- 4) obsługę komunikacyjną terenu 4.1 ZP zapewni droga 4.1KDZ i 4.3KDD.

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

- 1) tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunku planu symbolami: 4.1ZL – 4.19ZL – o powierzchni ogółem ok. 609,42 ha,
- 2) tereny upraw polowych, ogrodnich i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródłiskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolami: 4.1R – 4.19R oraz tereny przeznaczone do zalesienia wyznaczone graficznie na rysunku planu o powierzchni ok. 74,57 ha.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, gdzie:

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

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

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródliskowe, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych a także tereny wnioskowane do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem R, gdzie:

1) podstawowym rodzajem użytkowania są:

- a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze,
- b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
- c) tereny wód powierzchniowych,

2) uzupełniającą formą użytkowania mogą być:

- a) nowe budynki gospodarcze o powierzchni użytkowej do 30 m<sup>2</sup> dla właścicieli zamieszkałych daleko od arealu,
- b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji arealu , uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
- c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,

3) na terenach R dopuszcza się realizację:

- a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie produktów rolno - sadowniczych, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wodnokanalizacyjne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
- d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,
- e) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
- f) ,
- g) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,

4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne,

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

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

- a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
- b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,

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



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

**§ 33.** 1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg publicznych:

- 1) fragment istniejącej drogi powiatowej nr 34327 klasy „Z”: Rusinów– Skrzyńsko, oznaczonej na rysunkach planu symbolem: 4.1 KDZ ( szer. 15 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 3,64 ha,
- 2) istniejące i projektowane drogi (ulice) gminne : lokalne i dojazdowe klasy „L” i „D” oznaczone na rysunkach planu symbolami: 4.1 KDL ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 4.2.1 KDL ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 4.2.2 KDL ( szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - o powierzchni ogółem ok. 4,75 ha, 4.1 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 4.2 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 4.3 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 4.4 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 4.5 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 4.6 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 4.7 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 4.8 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ogółem ok. 11.08 ha,
- 3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunkach planu symbolem : 4.1 KDX i 4.2KDX, (szer.6,0 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ogółem ok.1,42 ha
- 4) projektowane ścieżki rowerowe, oznaczone symbolem graficznym na rysunku planu dotyczą dróg o symbolach 4.1 KDZ, 4.1 KDL i ciągu pieszo jezdnego 4.1 KDX jako rekreacyjnego duktu leśnego,
- 5) proponowana lokalizacja parkingu rekreacyjnego na poziomie terenu, oznaczonego symbolem 4.1 KDP - o powierzchni ok. 0,72 ha.

2. Istniejące drogi, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 przeznacza się do utrzymania, modernizacji, przebudowy itp.

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

- 1) dla drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDZ
  - a) na terenie zabudowanym:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 15,0 m,
- szerokość jezdni 2 x 3,5 m,

b) poza terenem zabudowy docelowo:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
- ścieżka rowerowa o szerokości 2,0 m a ciąg pieszo- rowerowy – min.2,50 m,

2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KDL:

a) na terenie zabudowanym:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

b) poza terenem zabudowy:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,

3) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KDD:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 12,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,
- ścieżka rowerowa o szerokości 2,0 m a ciąg pieszo- rowerowy – min.2,5 m.

4) dla drogi wewnętrznej o charakterze ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KDX:

- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 6,0 m,
- b) szerokość jezdni min. 3,0 m z mijankami lub 5,0 m bez mijanek zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- c) szerokość ścieżki rowerowej - 2.0 m.

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

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

1) na terenie zabudowanym:

- a) od drogi powiatowej – 8.0 m,
- b) od drogi gminnej – 6,0 m,

2) poza terenem zabudowy:

- a) od drogi powiatowej – 20,0 m,
- b) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

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

## **Rozdział 5.**

### **Galki**

#### **§ 34. Brak treści**

1. Ustala się strefę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczone na rysunku planu symbolami: 5.1 RM, 5.2 RM, 5.3 RM, 5.4 RM, 5.5 RM, 5.6 RM, 5.7 RM, RM, 5.9 RM - o powierzchni ok. 26,70 ha,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku plan symbolami: 5.1 MN, 5.2 MN, 5.3 MN - o powierzchni ok. 0,46 ha.

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

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust.1 pkt 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM, gdzie:

- 1) podstawowym rodzajem zainwestowania są:
  - a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
  - b) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
  - c) cieplarnie i szklarnie,
- 2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania są:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
  - c) obiekty towarzyszące jak: garaże na samochody osobowe, budynki gospodarczo-składowe,
  - d) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
- 3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,
- 4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
- 5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków,
- 6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
  - a) strefie mieszkaniowej,
  - b) strefie gospodarczo-inwentarskiej,
- 7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
- 8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
- 9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
- 10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
  - b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 9,0 m nad poziom terenu,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo- produkcyjnej do 9,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem przechowalni produktów rolno-sadowniczych,

- e) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o preferowanym kącie nachylenia połaci min. 30 st., maksimum 45 st.,
- 11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 12) ustala się następujące parametry dla nowoprojektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
- a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
- 13) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w pkt. 12, jeżeli ich podział został dokonany przed uprawomocnieniem się niniejszego planu i jeżeli zostaną zachowane wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,
- 14) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii produkcji,
- 15) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
- 16) plan adaptuje istniejącą zabudowę i dopuszcza możliwość zabudowy w granicy z działką sąsiednią a w wypadku działek węższych niż 16 m dopuszcza możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
- 17) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
- a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- b) dla terenów: 5.1RM, 5.2RM, 5.3RM, 5.4RM wyznacza się linię ogrodzenia dla działek budowlanych w odległości min.1,50 m od brzegu cieków wodnych,
- c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej pozostałe tereny działek od terenów dróg publicznych wynosi 5.0 m,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
- e) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
- f) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki,
- g) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
- 18) Obsługę komunikacyjną terenów RM zapewnią istniejące i projektowane drogi w tym dla terenów: 5.1RM zapewnią istniejące drogi układu ponadlokalnego 5.1.1 KDZ i 5.1.2 KDZ, 5.2RM zapewni droga 5.1.1 KDZ, 5.3RM zapewnią drogi: 5.1.1 KDZ i 5.2 KDZ, 5.4RM zapewni droga układu lokalnego 5.2 KDD, 5.5RM zapewni droga dojazdowa 5.1 KDD, 5.6RM zapewni droga lokalna 5.1 KDL i dojazdowa 5.1 KDD, 5.7RM zapewnią drogi 5.1.3 KDZ i 5.1 KDL, 5.8RM zapewni droga 5.1.3 KDZ, 5.9RM zapewni ciąg pieszo-jezdny – 5.1 KDX,
- 19) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 16 /Ustalenia ogólne/.

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) komunikacja lokalna i parkingi,

- 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:
- a) zabudowa letniskowa,
  - b) usługi podstawowe nieuciążliwe,
  - c) zabudowa zagrodowa,
  - d) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia, infrastruktury technicznej i komunikacji związane z obsługą terenów MN,
- 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są:
- a) obiekty kubaturowe towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej m.in.: garaże indywidualne, wbudowane lub wolnostojące dla samochodów osobowych,
  - b) zabudowa towarzysząca, gospodarcza – wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, do 5% powierzchni działki,
  - c) obiekty usługowo – produkcyjne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową terenu, w których można prowadzić nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo – rzemieślniczym,
- 4) występujące na terenach MN grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania,
- 6) na terenach MN obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej,
- 7) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 9,0 m nad poziom terenu
  - c) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej do 9,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem przechowalni produktów rolno-sadowniczych,
  - d) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o preferowanym kącie nachylenia połaci minimum 30 st., maksimum 45 st.,
- 8) ustala się następujące parametry dla nowoprojektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m<sup>2</sup>,
  - c) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 16,0 m, a w zabudowie bliźniaczej minimum 10,0 m,
  - d) minimalna głębokość działki 25,0 m,
- 9) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej i w odległości 1,5 m od tej granicy na warunkach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych,
- 10) powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej, na których przewiduje się dodatkowo usługę, oraz powierzchnię działki pod zabudowę wyłącznie usługową uzależnia się od wymagań funkcjonalnych lub technologicznych usług,
- 11) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
- a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej,

- c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to: 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
  - d) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
- 12) obsługę komunikacyjną terenów MN zapewnią istniejące i projektowane drogi w tym dla terenów: 5.1MN - zapewnią drogi 5.1.2 KDZ, 5.1.3 KDZ, 5.1 KDD, 5.2KDD; 5.2MN oraz 5.3 MN - zapewnią drogi 5.1.3 KDZ i 5.1KDW,
- 13) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 16 /Ustalenia ogólne/.

**§ 35.** 1. Ustala się strefę terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem 5.1 MN/U- o powierzchni ok. 0,66 ha

- 1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów MN/U są:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi publiczne i obiekty usług niepublicznych,
  - c) zielen towarzysząca,
- 2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania są:
  - a) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
  - b) zabudowa zagrodowa,
  - c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji,
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej MN, o których mowa w punkcie 1 lit.a, obowiązują ustalenia jak dla strefy terenów o których mowa w § 34 ust.4,
- 4) na terenach zabudowy usług U ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania,
  - b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w §15,
  - c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz obowiązujących normatywów projektowania,
  - d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
  - e) wysokość budynków do 12,0 m za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
  - f) dachy o nachyleniu maksimum do 40 st.,
  - g) inny kształt dachu, niż określony w pkt 4 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 biologicznie czynnej,
  - i) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
  - j) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającej tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, nakazuje się opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta,
- 5) obsługę komunikacyjną terenów 5.1MN/U zapewni droga powiatowa 5.1.3 KDZ oraz dojazdowa 5.1 KDD i ciąg pieszo-jezdny 5.1 KWX,
- 6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 16 /Ustalenia ogólne/.

**§ 36. 1.** Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu, symbolem 5.1 U - o powierzchni ok. 0,83 ha.

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

- 1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
  - a) usługi publiczne i obiekty usług niepublicznych,
  - b) zieleń towarzysząca,
- 2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
  - a) zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym obsługą obiektu funkcji podstawowej lub taka której usytuowanie w strefie U nie koliduje z funkcją podstawową,
  - b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
  - c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, ogólnogminne i związane z obsługą terenów U,
- 3) na terenach zabudowy usług U ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1 i 2 przeznaczenia terenu,
  - b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w §15,
  - c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz obowiązujących normatywów projektowania,
  - d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
  - e) wysokość budynków do 12,0 m,
  - f) dachy o nachyleniu maksimum do 40 st.,
  - g) inny kształt dachu, niż określony w pkt 3 lit. f, można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
  - h) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej,
  - j) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
  - k) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającej tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, nakazuje się opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta.
- 4) obsługę komunikacyjną terenów 5.1U zapewni droga 5.1.3KDZ,
- 5) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 16 /Ustalenia ogólne/.

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

- 1) tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunku planu symbolami: 5.1 ZL - 5.32 ZL - o powierzchni ogółem ok. 157,63 ha,
- 2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródłiskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolami: 5.1 R - 5.17 R oraz tereny przeznaczone do zalesienia o powierzchni ok. 99,66 ha oznaczone symbolem graficznym na rysunku planu,

3) tereny wód śródlądowych powierzchniowych, w której skład wchodzi tereny rzeki i stawów, oznaczone na rysunku planu symbolami 5.1 WS i 5.2 WS – o powierzchni ok. 0,37 ha.

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

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, gdzie:

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

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródliskowe, korytarze i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych oraz tereny wnioskowane do zalesienia, na rysunku planu symbolem R, gdzie:

1) podstawowym rodzajem użytkowania są:

- a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze,
- b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
- c) tereny wód powierzchniowych,

2) uzupełniającą formą użytkowania mogą być:

- a) nowe budynki gospodarcze o powierzchni użytkowej do 30 m<sup>2</sup> dla właścicieli zamieszkałych daleko od arealu,
- b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji arealu, uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
- c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,

3) na terenach R dopuszcza się realizację:

- a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie produktów rolno-sadowniczych, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, ile ich lokalizacja uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wodnokanalizacyjne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
- d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,



- e) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
  - f) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),
  - g) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,
- 4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne,
- 5) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
- 6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
- a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
  - b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
- 7) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną,
- 8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania, wymiany, rozbudowy i przebudowy,
- 9) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
- 10) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB,
- 11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
- a) wymianę i modernizację zabudowy,
  - b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
  - c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- 12) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów,
- 13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 14) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne,
- 15) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
- 16) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
- 17) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych” i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
- 18) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
- 19) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1 pkt. 3
- 1) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzeki, a w przypadku regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzeki przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,

- 2) realizowane budowle wodne wymagają spełnienia warunków określonych w przepisach obowiązującego prawa wodnego,
- 3) pola namiotowe i biwakowe należy lokalizować w odległości minimum 20 m od brzegów rzek.

§ 38. 1. Ustala się strefę dawnego cmentarza, oznaczoną na rysunkach planu symbolem 5.1 ZC – pow. ok. 0,97 ha.

2. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) teren dawnego nieczynnego cmentarza podlega ochronie jako obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji,
- 2) przy ewentualnej adaptacji istniejącego terenu cmentarza i zakładaniu nowego należy stosować wymogi przepisów szczególnych i odrębnych,
- 3) obsługę komunikacyjną terenu 5.1 ZC zapewni droga zbiorcza 5.1.3 KDZ,

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

- 1) fragment istniejącej drogi powiatowej klasy „Z”: Wola Gałęcka – Gałki Nr 34334, oznaczonej na rysunku planu symbolami: 5.1.1 KDZ ( szer. 15 m w liniach rozgraniczenia ) – pow. ok. 3.60 ha, 5.1.2 KDZ ( szer. 20 - 25 m w liniach rozgraniczenia ) – pow. ok. 0.20 ha, 5.1.3 KDZ ( szer.15 m w liniach rozgraniczenia ) – pow. ok. 1.10 ha,
- 2) fragment istniejącej drogi powiatowej klasy „Z” nr 34329: Rusinów – Przysławowice Małe, oznaczonej na rysunkach planu symbolem 5.2 KDZ – o pow. ok.3,18 ha,
- 3) istniejące i projektowane drogi (ulice) gminne : lokalne i dojazdowe klasy „L” i „D” oznaczone na rysunku planu, symbolami: 5.1 KDL ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia), 5.2 KDL ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 5.3 KDL ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia) - o powierzchni ogółem ok. 4,42 ha, 5.1 KDD ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 5.2 KDD ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia) – o powierzchni ogółem ok. 3,26 ha,
- 4) wewnętrzne drogi dojazdowe i o charakterze ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami: 5.1 KDW ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0,24 ha, 5.1 KDX ( szer.6 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0,01 ha, 5.2 KDX ( szer.6 m w liniach rozgraniczenia) - pow. ok.1,28 ha, 5.1 KWX ( szer. 6 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok.0,004 ha,
- 5) wzdłuż drogi 5.3 KDL i drogi polnej, oznaczonej symbolem 5.2 KDX, plan wyznacza trasy projektowanych ścieżek rowerowych o szerokości 2,0 m.

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

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

1) dla drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDZ:

a) na terenie zabudowy:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 15,0 m,
- – szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

b) poza terenem zabudowy:

- – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
- – szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KDL:

a) na terenie zabudowanym:

- – szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
- – szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

b) poza terenem zabudowy:

- – szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,

- – szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

3) dla drogi wewnętrznej o charakterze ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KWX:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 6,0 m,

b) szerokość jezdni min. 3,0 m z mijankami lub 5,0 m bez mijanek zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

4) dla dróg polnych z projektowaną ścieżką rowerową lub ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KDX - szerokość pasa drogowego – minimum 6,0 m.

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

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

1) na terenie zabudowanym:

a) od drogi krajowej – 10,0 m,

b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 8,0 m,

c) od drogi gminnej – 6,0 m,

2) poza terenem zabudowy:

a) od drogi krajowej – 25,0 m,

b) od drogi wojewódzkiej i powiatowej – 20,0 m,

c) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

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

## **Rozdział 6. Grabowa**

### **§ 40. Brak treści**

1. Ustala się strefę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w skład której wchodzi:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu, symbolami: 6.1RM, 6.2RM, 6.3RM, 6.4RM, 6.5RM, 6.6 RM, 6.7RM, 6.8 RM, 6.9 RM, 6.10RM, 6.11RM, 6.12RM, 6.13RM, 6.14RM, 6.15, 6.16RM - o powierzchni łącznie ok. 64,56 ha,

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 6.1 MN - o powierzchni ok. 8,58 ha.

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

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust.1 pkt 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM, gdzie :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania są:

a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,

b) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,

c) cieplarnie i szklarnie,

2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania są:

- a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
  - b) obiekty towarzyszące jak: garaże na samochody osobowe, budynki gospodarczo-składowe,
  - c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
  - d) zabudowa jednorodzinna,
- 3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,
- 4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
- 5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. od 1 do 3 rodzaju zainwestowania terenu,
- 6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
- a) strefie mieszkaniowej,
  - b) strefie gospodarczo-inwentarskiej,
- 7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych i winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
- 8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
- 9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
- 10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 9,0 m nad poziom terenu,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo- produkcyjnej do 9,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem przechowalni produktów rolno-sadowniczych,
  - d) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o preferowanym kącie nachylenia połaci min. 30 st., maksimum 40 st.,
- 11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 12) ustala się następujące parametry nowo-tworzonych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej:
- a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
- 13) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w pkt 12, jeżeli ich podział został dokonany przed uprawomocnieniem się niniejszego planu i jeżeli zostaną zachowane wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,
- 14) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii produkcji,

- 15) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
- 16) plan dopuszcza możliwość zabudowy w granicy z działką sąsiednią a w wypadku działek węższych niż 16 m dopuszcza możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
- 17) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
- a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) dla terenów: 6.2RM, 6.3RM, 6.4RM, 6.6RM, 6.7RM, 6.8RM, 6.9RM wyznacza się linię ogrodzenia dla działek budowlanych w odległości minimum 1,50 m od brzegu cieku wodnego,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
  - d) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
  - e) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki,
  - f) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
- 18) obsługę komunikacyjną terenów RM zapewnią istniejące i projektowane drogi w tym dla terenów: 6.1 RM zapewnią drogi: 6.1 KDZ, 6.1 KDL i 6.7 KDD, 6.2 RM zapewnią drogi: 6.1 KDZ i 6.3 KDD, 6.3 RM zapewni droga 6.2. KDL, 6.4 RM zapewnią drogi: 6.2. KDL i 6.4 KDD, 6.5 RM zapewnią drogi: 6.1 KDZ i 6.4 KDD, 6.6 RM zapewni droga 6.1 KDZ, 6.7 RM zapewnią drogi: 6.1 KDL, 6.5 KDD i 6.9 KDD, 6.8 RM zapewni droga 6.5 KDD, 6.9 RM zapewnią drogi: 6.1 KDD, 6.2 KDD i 6.6 KDD 6.10 RM zapewnią drogi: 6.2 KDD i 6.1 KDL, 6.11 RM zapewnią drogi: 6.1 KDZ, 6.7 KDD, 6.12 RM zapewnią drogi: 6.1 KDZ i 6.3 KDD, 6.13 RM zapewni droga 6.4 KDD, 6.14 RM zapewni droga 6.8 KDD, 6.15 RM zapewni droga 6.8 KDD, 6.16 RM zapewnią drogi 6.1 KDD, 6.2 KDD i 6.8 KDD,
- 19) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 16 /Ustalenia ogólne/.

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN, gdzie:

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

- 4) występujące na terenach MN grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania,
- 6) na terenach MN obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej stosując odpowiednie wskaźniki programowe określone jak w § 15,
- 7) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m nad poziom terenu,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej do 9,0 m nad poziom terenu z wyjątkiem przechowalni produktów rolno-sadowniczych,
  - d) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o preferowanym kącie nachylenia połaci minimum 30 st., maksimum 40 st.,
- 8) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m<sup>2</sup>,
  - c) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 16,0 m, w zabudowie bliźniaczej minimum 10,0 m,
  - d) minimalna głębokość działki 25,0 m,
- 9) powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w pkt.8, na których przewiduje się dodatkowo usługę, oraz powierzchnię działki pod zabudowę wyłącznie usługową uzależnia się od wymagań funkcjonalnych lub technologicznych usługi,
- 10) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w pkt. 8, jeżeli ich podział został dokonany przed uprawomocnieniem się niniejszego planu i jeżeli zostaną zachowane wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,
- 11) plan adaptuje istniejącą zabudowę i dopuszcza możliwość zabudowy w granicy z działką sąsiednią a w wypadku działek węższych niż 16 m dopuszcza możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
- 12) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
  - a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej,
  - c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to: 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
  - d) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
- 13) obsługę komunikacyjną terenów MN zapewnią istniejące i projektowane drogi w tym dla terenów: 6.1MN zapewnią drogi lokalne 6.1 KDL i 6.9 KDL oraz drogi dojazdowe 6.2 KDD i 6.6 KDD.

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

- 1) tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunku planu symbolami: 6.1 ZL - 6.17 ZL – o powierzchni łącznie ok. 43,21 ha,
- 2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łkowe, pastwiskowe, źródłkowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp.,

oznaczone na rysunku planu symbolami: 6.1 R - 6.16 R a także tereny przeznaczone do zalesienia o pow. ok. 17,05 ha, oznaczone graficznie na rysunku planu,

- 3) tereny wód śródlądowych powierzchniowych, w skład których wchodzi tereny cieków wodnych i stawów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 6.1 WS, 6.2 WS, 6.3 WS, 6.4 WS, 6.5 WS - o powierzchni ogółem ok. 1,39 ha.

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

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, gdzie:

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

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródłiskowe, korytarze i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych i tereny wnioskowane do zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem R, gdzie:

1) podstawowym rodzajem użytkowania są:

- a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze,
- b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródłiskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
- c) tereny wód powierzchniowych,

2) uzupełniającą formą użytkowania terenów R mogą być:

- a) nowe budynki gospodarcze o powierzchni użytkowej do 30 m<sup>2</sup> dla właścicieli zamieszkałych daleko od arealu,
- b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji arealu, uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
- c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,

3) na terenach R dopuszcza się realizację:

- a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie produktów rolno-sadowniczych, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wodnokanalizacyjne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,

- d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,
  - e) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
  - f) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),
  - g) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,
- 4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne,
- 5) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
- 6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
- a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
  - b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
- 7) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną,
- 8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania, rozbudowy i przebudowy,
- 9) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
- 10) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB,
- 11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
- a) wymianę i modernizację zabudowy,
  - b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
  - c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- 12) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów,
- 13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
- 14) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne,
- 15) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
- 16) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
- 17) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych” i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
- 18) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
- 19) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów WS, o których mowa w ust. 1 pkt 3:



- 1) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzeki, a w przypadku regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzeki przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów
- 2) realizowane budowle wodne wymagają spełnienia warunków określonych w przepisach obowiązującego prawa wodnego,
- 3) pola namiotowe i biwakowe należy lokalizować w odległości minimum 20 m od brzegów rzek.

§ 42. 1. Ustala się strefę terenów urządzeń infrastruktury technicznej, w której skład wchodzi teren stacji wodociągowej oznaczony na rysunku planu symbolem 6.1 SW o powierzchni ok. 0,40 ha oraz teren projektowanej gminnej oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem 6.1 WO o powierzchni ok. 2,20 ha.

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

- 1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do utrzymania, rozbudowy, modernizacji, wymiany w zależności od potrzeb,
- 2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do terenu strefy przyległej,
- 3) wszelkie nowe działania inwestycyjne oraz określone w pkt. 1 i 2 mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
- 4) obsługę komunikacyjną terenu 6.1 SW zapewni droga dojazdowa 6.4 KDD a terenu 6.1 WO – droga dojazdowa 6.3 KDD.

3. Lokalizacja oczyszczalni ścieków wymaga podniesienia terenu ponad rzędną wody 0,5% oraz wykonania analizy hydrologicznej określającej przepustowość doliny w przypadku przejścia wezbrań powodziowych i uzyskania uzgodnienia z Dyrektorem RZGW.

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

- 1) fragment istniejącej drogi powiatowej nr 34329 klasy „Z”- Rusinów – Drzewica oznaczonej na rysunku planu symbolem : 6.1 KDZ ( szer. 15 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ok. 2,04 ha,
- 2) istniejące i projektowane drogi (ulice) gminne: lokalne i dojazdowe klasy „L” i „D” oznaczone na rysunku planu symbolami: 6.1 KDL ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia), 6.2 KDL ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia), 6.3 KDL ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia) - o powierzchni ogółem KDL ok. 10,88 ha, 6.1 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 6.2 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 6.3 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 6.4 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 6.5 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 6.6 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 6.7 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 6.8 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 6.9 KDD (szer.12 m w liniach rozgraniczenia) - o powierzchni ogółem KDD ok. 6,89 ha,
- 3) projektowana ścieżka rowerowa wzdłuż drogi 6.9 KDD o szerokości 2,0 m.

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

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

- 1) dla drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDZ na terenie zabudowanym

- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 20,0 m,
- b) szerokość jezdni 2 x 3,5 m,
- c) poza terenem zabudowy docelowo:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

- 2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KDL:

- a) na terenie zabudowanym:
  - szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 12,0 m,

- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

b) poza terenem zabudowy:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,

- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

3) dla drogi gminnej dojazdowej oznaczonej symbolem KDD:

a) na terenie zabudowanym:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,

- szerokość jezdni – 2 x 2,50 m,

b) poza terenem zabudowy:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,

- szerokość jezdni – 2 x 2,50 m,

c) szerokość ścieżki rowerowej min. 2,0 m

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

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

1) na terenie zabudowanym:

a) od drogi powiatowej – 8,0 m,

b) od drogi gminnej – 6,0 m,

2) poza terenem zabudowy:

a) od drogi powiatowej – 20,0 m,

b) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

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

## **Rozdział 7. Karczówka**

§ 44. 1. Ustala się strefę terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 7.1 RM, 7.2 RM, 7.3 RM - o powierzchni łącznie ok. 9,04 ha

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

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

1) podstawowym rodzajem zainwestowania są:

a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,

b) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,

c) cieplarnie i szklarnie,

2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM są:

a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,

b) obiekty towarzyszące jak: garaże na samochody osobowe, budynki gospodarczo-składowe,

- c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
  - d) zabudowa jednorodzinna,
- 3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,
- 4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
- 5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w ust.1, rodzaju zainwestowania terenu,
- 6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
- a) strefie mieszkaniowej,
  - b) strefie gospodarczo-inwentarskiej,
- 7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych i winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
- 8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej ,jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
- 9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
- 10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: do 9,0 m nad poziom terenu,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo- produkcyjnej do 9,0 m nad poziom terenu z wyłączeniem przechowalni produktów rolno-sadowniczych,
  - d) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o kącie nachylenia połaci minimum 30 st. maksimum 40 st.,
- 11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 12) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
- a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
- 13) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w pkt 12, jeżeli ich podział został dokonany przed uprawomocnieniem się niniejszego planu i jeżeli zostaną zachowane wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,
- 14) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
- 15) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,

- 16) plan dopuszcza możliwość zabudowy w granicy z działką sąsiednią a w wypadku działek węższych niż 16 m dopuszcza możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
- 17) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
- a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) dla terenu 7.2 RM wyznacza się linię ogrodzenia dla działek budowlanych w odległości min.1,50 m od brzegu cieków wodnych,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
  - d) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
  - e) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki,
  - f) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
- 18) obsługę komunikacyjną terenów RM zapewnią istniejące i projektowane drogi w tym dla terenów: 7.1 RM zapewni droga powiatowa 7.1.2 KDZ, 7.1.3 KDZ, 7.2 RM zapewni droga 7.1.2 KDZ oraz droga wewnętrzna 7.1.KDW, 7.3 RM zapewni droga wewnętrzna 7.2. KDW,
- 19) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 16 /Ustalenia ogólne/.

**§ 45. 1.** Ustala się strefę terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem 7.1 MN/U- o pow. ok.1,56 ha,

- 1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów MN/U są:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi publiczne i obiekty usług komercyjnych m.in.: handlu, rzemiosła i t.p.,
  - c) zieleni towarzysząca,
- 2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania są:
- a) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
  - b) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji,
  - c) zabudowa zagrodowa,
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej, wymienionych w pkt 1 lit. a, obowiązują następujące ustalenia:
- a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 9,0 m nad poziom terenu,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej do 9,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem przechowalni produktów rolno-sadowniczych,
  - d) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o preferowanym kącie nachylenia połaci minimum 30 st., maksimum 45 st.,
  - e) ustala się następujące parametry dla nowoprojektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m<sup>2</sup>,
    - powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m<sup>2</sup>,
    - wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 16,0 m, a w zabudowie bliźniaczej minimum 10.0 m,

- minimalna głębokość działki 25.0 m,

- maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej,

- 4) na terenach zabudowy usług, o których mowa w punkcie 1 lit.b, ustala się jako obowiązujące następujące zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania, wymienionego w punktach 1 i 2, przeznaczenia terenu,
  - b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w §15,
  - c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz obowiązujących normatywów projektowania,
  - d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
  - e) wysokość budynków do 12,0 m za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
  - f) dachy o nachyleniu połaci maksimum do 40 st.,
  - g) inny kształt dachu niż określony w punkcie 4 lit. f można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
  - h) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej,
  - j) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
  - k) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającej tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, nakazuje się opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta,
- 5) obsługę komunikacyjną terenów 7.1MN/U zapewni droga powiatowa 7.1.3 KDZ oraz dojazdowa 7.1 KDD,
- 6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w §16 /Ustalenia ogólne/.

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

- 1) tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunku planu symbolami: 7.1 ZL - 7.13 ZL – o powierzchni ogółem ok. 48,90 ha,
- 2) tereny upraw polowych, ogrodnich i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródłiskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolami: 7.1R - 7.11R a także tereny przeznaczone do zalesienia o pow. ok. 17,05 ha, oznaczone graficznie na rysunku planu,
- 3) tereny wód śródlądowych powierzchniowych, w skład których wchodzi tereny cieków wodnych i stawów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 7.1.1WS – 7.1.5 WS, 7.2 WS, 7.3. WS , 7.4 WS - o powierzchni ok. 3,88 ha.

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

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, gdzie:

- 1) podstawowym rodzajem użytkowania są tereny lasów, tworzące zwarte, duże kompleksy leśne, oraz mniejsze wśród pól i łąk,
- 2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

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

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródłiskowe, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych i zalesień oznaczone na rysunku planu symbolem R, gdzie:

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

- a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
- b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
- 7) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną,
- 8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania, wymiany, rozbudowy i przebudowy,
- 9) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
- 10) 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,
- 11) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów,
- 12) 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.
- 13) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne,
- 14) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
- 15) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
- 16) 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,
- 17) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
- 18) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

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

- 1) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzeki, a w przypadku regulacji, unikania prostowania i skracania koryta, przy czym zabezpieczenie koryt rzeki przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
- 2) realizowane budowle wodne wymagają spełnienia warunków określonych w przepisach obowiązującego prawa wodnego,
- 3) pola namiotowe i biwakowe należy lokalizować w odległości minimum 20 m od brzegów rzek.

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

- 1) fragment istniejącej drogi powiatowej nr 34336 klasy „Z” relacji Krzesławice - Goździków, oznaczonej na rysunku planu symbolem : 7.1.1- 7.1.3 KDZ (o szerokości 12 – 15 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ok. 2,86 ha,
- 2) fragment istniejącej drogi powiatowej nr 34335 klasy „Z” relacji Przysucha - Rusinów, oznaczonej na rysunku planu symbolem : 7.2 KDZ (o szerokości 20 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ok. 0,04 ha,
- 3) istniejące i projektowane drogi (ulice) gminne: lokalne i dojazdowe klasy „L” i „D” oznaczone na rysunkach planu symbolami: 7.1.1 KDL (szer.15 m w liniach rozgraniczenia), 7.1.2 KDL (szer.12 m w liniach rozgraniczenia) - powierzchni ogółem ok. 0,71 ha, 7.1 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) – o pow.ok.1,07 ha,
- 4) drogi wewnętrzne, stanowiące dojazdy do prywatnych posesji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 7.1 KDW - o szerokości ok.6,0 m; 7.2 KDW - o szerokości ok. 5,0 m - o powierzchni ogółem ok. 0,27 ha

5) projektowana ścieżka rowerowa wzdłuż dróg: 7.1 KDZ i 7.1 KDL.

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

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

1) dla drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDZ na terenie zabudowanym

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 20,0 m,

b) szerokość jezdni 2 x 3,5 m,

c) poza terenem zabudowy docelowo:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,

- szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KDL:

a) na terenie zabudowanym:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 12,0 m,

- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

b) poza terenem zabudowy:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,

- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

3) dla drogi gminnej dojazdowej oznaczonej symbolem KDD:

a) na terenie zabudowanym:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,

- szerokość jezdni – 2 x 2,50 m,

b) poza terenem zabudowy:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,

- szerokość jezdni – 2 x 2,50 m,

c) szerokość ścieżki rowerowej min.2,0 m.

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

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

1) na terenie zabudowanym:

a) od drogi powiatowej – 8,0 m,

b) od drogi gminnej – 6,0 m,

2) poza terenem zabudowy:

a) od drogi powiatowej – 20,0 m,

b) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

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

**§ 48.** Dla terenów obszaru kolejowego PKP ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:



- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na obszarach przyległych do terenów PKP – w odległości min. 20 m od granicy obszaru kolejowego,
- 2) sadzenie drzew i krzewów w sąsiedztwie terenów PKP - w odległości min. 15 m od osi skrajnego toru,
- 3) obowiązuje zakaz sadzenia drzew, których wysokość może w przyszłości przekraczać 10 m,
- 4) na rysunku planu oznaczono projektowane alternatywne skrzyżowanie drogi powiatowej 7.1 KDZ z torami kolejowymi.

## **Rozdział 8.**

### **Klonowa**

**§ 49.** 1. Ustala się strefę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 8.1RM, 8.2RM, 8.3RM, 8.4RM, 8.5RM, 8.6RM - o powierzchni ogółem ok. 16,41 ha.

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

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

1) podstawowym rodzajem zainwestowania są:

- a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
- b) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
- c) cieplarnie i szklarnie,

2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania są:

- a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
- b) obiekty towarzyszące jak: garaże na samochody osobowe, budynki gospodarczo-składowe,
- c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
- d) zabudowa jednorodzinna,

3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,

4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,

5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w punktach od 1 do 3 rodzaju zainwestowania terenu,

6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:

- a) strefie mieszkaniowej,
- b) strefie gospodarczo-inwentarskiej,

7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych i winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w punkcie 6, chyba że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,

8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową, 9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,

- 9) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 9,0 m nad poziom terenu,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej do 9,0 m nad poziom terenu, z wyjątkiem przechowalni produktów rolno-sadowniczych,
  - d) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o preferowanym kącie nachylenia połaci minimum 30 st., maksimum 40 st.,
- 10) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinne grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 11) ustala się następujące parametry dla nowotworzonych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
- a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
- 12) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w pkt. 12, jeżeli ich podział został dokonany przed uprawomocnieniem się niniejszego planu i jeżeli zostaną zachowane wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,
- 13) plan dopuszcza możliwość zabudowy w granicy z działką sąsiednią a w wypadku działek węższych niż 16 m dopuszcza możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
- 14) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii produkcji,
- 15) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
- 16) plan dopuszcza możliwość zabudowy w granicy z działką sąsiednią a w wypadku działek węższych niż 16 m dopuszcza możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
- 17) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
- a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) dla terenu wyznacza się linię ogrodzenia dla działek budowlanych w odległości min. 1,50 m od brzegu cieków wodnych,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
  - d) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
  - e) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki,
  - f) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
- 18) obsługę komunikacyjną terenów RM zapewnią istniejące i projektowane drogi w tym dla terenów: 8.1 RM i 8.2 RM - zapewnią drogi 8.1 KDL i 8.2.1 KDL, 8.3 RM zapewnią drogi 8.1 KDL i 8.2.2 KDL, 8.4 RM i 8.5 RM - zapewni droga 8.1 KDL, 8.6 RM - zapewnią drogi 8.1 KDL i 8.2.2 KDL,
- 19) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 16 /Ustalenia ogólne/.

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

- 1) tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunku planu symbolami: 8.1 ZL - 8.13 ZL - o powierzchni ogółem ok. 79,76 ha,
- 2) tereny upraw polowych, ogrodnich i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródłkowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolami: 8.1R - 8.8 R a także tereny przeznaczone do zalesienia o pow. ok. 5,37 ha, oznaczone graficznie na rysunku planu,
- 3) tereny wód śródlądowych powierzchniowych, w skład których wchodzi tereny cieków wodnych i stawów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 8.1.1 WS, 8.1.2 WS, 8.2.1 WS, 8.2.2 WS - o powierzchni ogółem ok. 0,60 ha.

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

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, gdzie:

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

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodnich i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródłkowe, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych i wnioskowanych zalesień oznaczone na rysunku planu symbolem R, gdzie:

1) podstawowym rodzajem użytkowania są :

- a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze,
- b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródłkowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
- c) tereny wód powierzchniowych ,

2) uzupełniającą formą użytkowania mogą być:

- a) nowe budynki gospodarcze o maksymalnej powierzchni użytkowej 30 m<sup>2</sup> dla właścicieli zamieszkałych daleko od arealu po uzyskaniu opinii Rady Gminy,
- b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji arealu, uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
- c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,

3) na terenach R dopuszcza się realizację:

- a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie produktów rolno-sadowniczych, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,

- b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wodnokanalizacyjne. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
  - d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,
  - e) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
  - f) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),
  - g) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,
- 4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne,
  - 5) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
  - 6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
    - a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
    - b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
  - 7) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną,
  - 8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania, wymiany, rozbudowy i przebudowy
  - 9) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
  - 10) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB,
  - 11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
    - a) wymianę i modernizację zabudowy,
    - b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
    - c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
  - 12) plan adaptuje do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów istniejące trasy komunikacji publicznej oraz tereny parkingów dla celów turystycznych,
  - 13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
  - 14) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne,
  - 15) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
  - 16) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
  - 17) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych” i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
  - 18) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
  - 19) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów WS, o których mowa w ust.1 pkt 3 :

- 1) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzeki, a w przypadku regulacji unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzeki przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów
- 2) realizowane budowle wodne wymagają spełnienia warunków określonych w przepisach obowiązującego prawa wodnego,
- 3) pola namiotowe i biwakowe należy lokalizować w odległości minimum 20 m od brzegów rzek.

**§ 51.** 1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg publicznych:

- 1) fragment gminnej drogi zbiorczej klasy „Z”: Baków– Potworów, oznaczonej na rysunku planu symbolem : 8.1 KDZ ( szer. 12 m w liniach rozgraniczenia) – pow. ok. 0,36 ha,
- 2) istniejące i projektowane drogi (ulice) gminne : lokalne i dojazdowe klasy „L” i „D”, oznaczone na rysunku planu, symbolami : 8.1KDL ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia), 8.2.1 KDL ( szer.12 m w liniach rozgraniczeni), 8.2.2 KDL ( szer.15 m w liniach rozgraniczenia) - o powierzchni ogółem ok. 4,58 ha, 8.1.1 KDD ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 8.1.2 KDD ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - o powierzchni ok. 0,75 ha.

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

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

- 1) dla drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ, biegnącej poza terenem zabudowy, docelowo:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

- 2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KDL:

a) na terenie zabudowanym:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 12,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

b) poza terenem zabudowy:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m.

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

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

- 1) na terenie zabudowanym:

- a) od drogi powiatowej – 8.0 m,
- b) od drogi gminnej – 6,0 m,

- 2) poza terenem zabudowy:

- a) od drogi powiatowej – 20,0 m,
- b) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

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

## **Rozdział 9.**

### **Krzesławice**

**§ 52.** 1. Ustala się strefę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu, symbolami: 9.1RM, 9.2RM, 9.3RM, 9.4RM, 9.5RM, 9.6RM, 9.7RM, 9.8RM, 9.9RM, 9.10RM, 9.11RM, 9.12RM, 9.13RM – o pow. ogółem ok. 25,15 ha,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu, symbolami: 9.1MN, 9.2MN, 9.3MN, 9.4MN, 9.5MN, 9.6MN, 9.7MN, 9.8MN, 9.9MN, 9.10MN – o pow. ogółem ok. 19,96 ha,
- 3) tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 9.1 ML – o pow. ok. 0,80 ha,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej z enklawami zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunkach planu symbolem 9.1 MN/ML – o pow. ok. 1,44 ha.

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

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM, gdzie :

- 1) podstawowym rodzajem zainwestowania są:
  - a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
  - b) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
  - c) cieplarnie i szklarnie,
- 2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM są:
  - a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
  - b) obiekty towarzyszące jak: garaże na samochody osobowe, budynki gospodarczo-składowe,
  - c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
  - d) zabudowa jednorodzinna,
- 3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,
- 4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
- 5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w punktach od 1 do 3 rodzaju zainwestowania terenu,
- 6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
  - a) strefie mieszkaniowej,
  - b) strefie gospodarczo-inwentarskiej,
- 7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych i winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w punkcie 5, chyba że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
- 8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,

- 9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
- 10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: do 9,0 m nad poziom terenu,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej do 9,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem przechowalni produktów rolno-sadowniczych,
  - d) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o preferowanym kącie nachylenia połaci minimum 30 st., maksimum 40 st.,
- 11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 12) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
- a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
- 13) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w pkt 12, jeżeli ich podział został dokonany przed uprawomocnieniem się niniejszego planu i jeżeli zostaną zachowane wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,
- 14) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii produkcji,
- 15) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
- 16) plan dopuszcza możliwość zabudowy w granicy z działką sąsiednią a w wypadku działek węższych niż 16 m dopuszcza możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
- 17) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
- a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) dla terenu 9.1 ML wyznacza się linię ogrodzenia dla działek budowlanych w odległości min.1,50 m od brzegu cieków wodnych,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
  - d) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
- 18) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki,
- 19) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
- 20) obsługę komunikacyjną terenów RM zapewnią istniejące i projektowane drogi w tym dla terenów: 9.1 RM i 9.3 RM - zapewni droga 9.1 KDZ, 9.2 RM - zapewni droga 9.1 KDZ i 9.2 KDD, 9.4 RM i 9.5 RM - zapewni droga 9.1 KDL, 9.6 RM - zapewni droga lokalna 9.2 KDL, 9.7 RM - zapewni droga 9.2 KDL i 9.4.2 KDD, 9.8 RM i 9.9 RM - zapewni droga 9.3 KDL, 9.10 RM - zapewni droga 9.1 KDZ i 9.3 KDL, 9.11 RM i 9.12 RM - zapewni droga 9.1 KDZ i 9.2 KDZ, 9.13 RM - zapewni droga 9.3 KDL,
- 21) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w §16 /Ustalenia ogólne/ .

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 2,3 i 4 wyznacza się tereny zabudowy letniskowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z enklawami zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN, ML oraz MN/ML:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:
  - a) zabudowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa letniskowa,
  - c) komunikacja lokalna i parkingi,
- 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:
  - a) usługi podstawowe, nieuciążliwe,
  - b) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia, infrastruktury technicznej i komunikacji związane z obsługą terenów MN, ML i MN/ML
- 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są:
  - a) obiekty kubaturowe towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej m.in.: garaże indywidualne, wbudowane lub wolnostojące dla samochodów osobowych,
  - b) zabudowa towarzysząca, gospodarcza – wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, do 5% powierzchni działki,
  - c) zabudowa zagrodowa,
- 4) występujące na terenach działek grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania,
- 6) obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej,
- 7) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m nad poziom terenu,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej do 9,0 m nad poziom terenu,
  - d) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o preferowanym kącie nachylenia połaci minimum 30 st., maksimum 40 st.,
- 8) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m<sup>2</sup>,
  - c) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 16,0 m, a w zabudowie bliźniaczej minimum 10,0 m,
  - d) minimalna głębokość działki 25,0 m,
- 9) powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej, na których przewiduje się dodatkowo usługę, oraz powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę wyłącznie usługową uzależnia się od wymagań funkcjonalnych lub technologicznych usługi,
- 10) plan dopuszcza możliwość zabudowy w granicy z działką sąsiednią a w wypadku działek węższych niż 16 m dopuszcza możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
- 11) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:



- a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej,
- 12) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to: 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
- 13) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
- 14) obsługę komunikacyjną terenów MN zapewnią istniejące i projektowane drogi, w tym dla terenów: 9.1 MN i 9.5 MN - zapewni droga 9.1 KDZ, 9.2 MN - zapewni droga 9.1 KDX, 9.3 MN - zapewni droga 9.1 KDZ i 9.2 KDD, 9.4 MN - zapewni droga 9.1 KDZ i lokalna 9.1 KDL, 9.6 MN - zapewnią drogi: 9.1 KDZ, 9.3 KDD i 9.5 KDD, 9.7 MN - zapewni droga 9.1 KDZ i 9.2 KDL, 9.8 MN i 9.9 MN – zapewni droga 9.2 KDL i 9.3 KDD, 9.10 MN - zapewni droga dojazdowa 9.3 KDD i 9.5 KDD,
- 15) obsługę komunikacyjną terenów ML i MN/ML zapewnią istniejące i projektowane drogi, w tym dla terenów: 9.1 ML - zapewni droga dojazdowa 9.1 KDD a dla 9.1 MN/ML - droga dojazdowa 9.1 KDD oraz powiatowa 9.1 KDZ,
- 16) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 16 /Ustalenia ogólne/.

**§ 53.** 1. Ustala się strefę terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem 9.1 MN/U i 9.2 MN/U – o powierzchni ok. 6,71 ha,

- 1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów MN/U są:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi publiczne i obiekty usług niepublicznych,
  - c) zielen towarzysząca,
- 2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania są:
  - a) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
  - b) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji,
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej, wymienionych w punkcie 1 lit.a, obowiązują ustalenia jak dla strefy terenów o których mowa w § 52 ust.4,
- 4) na terenach zabudowy usługowej o których mowa w punkcie 1 lit.b, ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w punktach 1 i 2, przeznaczenia terenu,
  - b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi,
  - c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych,
  - d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
  - e) wysokość budynków do 12,0 m za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
  - f) dachy o nachyleniu maksimum do 40 st.,
  - g) inny kształt dachu niż określony w pkt.4 lit. f można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
  - h) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

- i) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej,
  - j) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
  - k) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającej tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, nakazuje się opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta,
- 5) obsługę komunikacyjną terenów 9.1MN/U zapewni droga powiatowa 9.1 KDZ i lokalna 9.3 KDL a 9.2MN/U – droga 9.3 KDL oraz dojazdowa 9.4.1
- 6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 16/Ustalenia ogólne/.

**§ 54.** 1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy usługowej oraz sportu rekreacji oznaczone na rysunkach planu, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały, symbolami: 9.1 U – o pow. ok. 0,25 ha i 9.2 U – o pow. ok. 1,0 ha, oraz 9.1 US – o powierzchni ok. 0,74 ha.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy usług na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunku planu symbolem U, gdzie :

- 1) podstawowym rodzajem zainwestowania są:
  - a) usługi publiczne i obiekty usług niepublicznych,
  - b) zieleń towarzysząca,
- 2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
  - a) zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym obsługą obiektu funkcji podstawowej lub nie kolidująca z zabudową usługową,
  - b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
  - c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, związane z obsługą terenów U,
- 3) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej na terenach U można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
  - a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
  - b) nie będą zajmowały więcej niż 20% powierzchni terenu działki, na której zlokalizowana jest usługa,
- 4) na terenach zabudowy usług U ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania,
  - b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi,
  - c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych,
  - d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
  - e) wysokość budynków do 12,0 m,
  - f) dachy o nachyleniu maksimum do 40 st.,
  - g) inny kształt dachu niż określony w pkt.4 lit. f, można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
  - h) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - i) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającej tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, nakazuje się opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta,

5) obsługę komunikacyjną terenów U zapewnią istniejące i projektowane drogi w tym dla terenu 9.1 U zapewnią drogi : 9.1KDZ i 9.1KDX, 9.2 U zapewni droga 9.1 KDZ,

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczonych na rysunku planu symbolem US wyznacza się funkcję sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku:

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów US są:

- a) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
- b) zieleń towarzysząca,

2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów US są:

- a) obiekty usługowe związane z przeznaczeniem wypoczynkowo-rekreacyjnym terenu,
- b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
- c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji związane z obsługą terenów US,

3) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej na terenach US można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:

- a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
- b) nie będą zajmowały więcej niż 20% powierzchni terenu działki, na której zlokalizowana jest usługa,

4) na terenach zabudowy usług US ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- a) sposób zagospodarowania uzależnia się od programu funkcjonalnego i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz obowiązujących normatywów projektowania,
- b) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. 1 i 2 przeznaczenia terenu,
- c) na terenach obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi według odpowiednich wskaźników programowych,
- d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
- e) wysokość budynków do 12,0 m,
- f) dachy o nachyleniu maksimum do 40 st.,
- 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) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
- i) realizacja zespołu zabudowy, wymagająca tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta,

5) obsługę komunikacyjną terenów 9.1 US zapewni droga 9.1 KDD

6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 16 /Ustalenia szczegółowe/.

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

- 1) tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunku planu symbolami: 9.1 ZL - 9.11 ZL - o powierzchni ok. 62,56 ha,
- 2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródłiskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolami: 9.1 R - 9.18 R a także tereny przeznaczone do zalesienia o powierzchni ok. 3,7 ha, oznaczone graficznie na rysunku planu,

3) tereny wód śródlądowych powierzchniowych, w skład których wchodzi tereny cieków wodnych i stawów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 9.1.1 WS, 9.1.2 WS, 9.1.3 WS, 9.2.1 WS, 9.2.2 WS - o pow. ok. 1,89 ha.

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

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, gdzie:

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

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, tereny źródliskowe, korytarze i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych i wnioskowanych zalesień oznaczone na rysunku planu symbolem R, gdzie:

1) podstawowym rodzajem użytkowania są :

- a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze,
- b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
- c) tereny wód powierzchniowych ,

2) uzupełniającą formą użytkowania mogą być:

- a) nowe budynki gospodarcze o powierzchni użytkowej do 30 m<sup>2</sup> dla właścicieli zamieszkałych daleko od arealu,
- b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji arealu, uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
- c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,

3) na terenach R dopuszcza się realizację:

- a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie produktów rolno-sadowniczych, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile uzyskają pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wod.-kan. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
- d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,

- e) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
  - f) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),
  - g) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,
- 4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne,
- 5) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
- 6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
- a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
  - b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
- 7) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną,
- 8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania, rozbudowy i przebudowy,
- 9) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
- 10) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB,
- 11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
- a) wymianę i modernizację zabudowy,
  - b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
  - c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- 12) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów,
- 13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 14) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne,
- 15) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
- 16) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
- 17) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych” i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
- 18) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
- 19) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów WS, o których mowa w ust.1 pkt 3 :
- 1) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzeki, a w przypadku regulacji unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzeki przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,

- 2) realizowane budowle wodne wymagają spełnienia warunków określonych w przepisach obowiązującego prawa wodnego,
- 3) pola namiotowe i biwakowe należy lokalizować w odległości minimum 20 m od brzegów rzek.

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

- 1) fragment drogi powiatowej nr 34335 relacji Rusinów - Przysucha klasy „Z”, oznaczonej na rysunku planu symbolem : 9.1 KDZ ( szer. 15-20 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ok. 4,10 ha,
- 2) fragment drogi powiatowej nr 34336 relacji Goździków - Krzesławice klasy „Z”, oznaczonej na rysunku planu symbolem : 9.2 KDZ ( szer. 15 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ok. 0,52 ha,
- 3) istniejące i projektowane drogi (ulice) gminne : lokalne i dojazdowe klasy „L”, oznaczone na rysunku planu symbolami : 9.1 KDL ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia), 9.2 KDL ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia), 9.3 KDL ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia) – o powierzchni ogółem KDL ok.3,81 ha, 9.1 KDD ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia), 9.2 KDD ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia), 9.3 KDD ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia), 9.4.1 KDD - 9.4.2 KDD ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia), 9.5 KDD ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia) - o powierzchni ogółem KDD ok.2,42 ha,
- 4) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem 9.1 KDX – o pow. ok. 0,13 ha i szerokości 6.0 m,
- 5) projektowane ścieżki rowerowe wzdłuż dróg 9.1 KDZ i 9.2 KDZ.

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

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

- 1) dla drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ, biegnącej poza terenem zabudowy, docelowo:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

- 2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KDL:

a) na terenie zabudowanym:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 12,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

b) poza terenem zabudowy:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

- 3) dla drogi gminnej dojazdowej oznaczonej symbolem KDD:

a) na terenie zabudowanym:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 2,50 m,

b) poza terenem zabudowy:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 2,50 m,

c) szerokość ścieżki rowerowej - 2,0 m.

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

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

- 1) na terenie zabudowanym:

- a) od drogi powiatowej – 8,0 m,
  - b) od drogi gminnej – 6,0 m,
- 2) poza terenem zabudowy:
- a) od drogi powiatowej – 20,0 m,
  - b) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

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

8. Plan wyznacza pas terenu oznaczony na rysunku planu linią przerywaną jako rezerwę terenu pod przyszłą trasę ekspresową S -12 .

## **Rozdział 10.**

### **Przystalowice Małe**

**§ 57.** 1. Ustala się strefę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczone na rysunku planu, symbolami: 11.1 RM, 11.2RM, 11.3RM, 11.4RM, 11.5RM, 11.6RM, 11.7RM, 11.8RM, 11.9RM, 11.10RM, 11.11RM, 11.12RM, 11.13RM, 11.14RM, 11.15RM, 11.16RM, 11.17RM, 11.18RM, 11.19RM, 11.20RM, 11.21RM, 11.22RM, 11.23RM, 11.24 RM, 11.25 RM – o powierzchni ogółem ok. 91,55 ha,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej, oznaczone na rysunku planu, symbolami 11.1 ML, 11.2 ML, 11.3 ML, 11.4 ML, 11.5 ML, 11.6 ML - o powierzchni ogółem .ok. 7,04 ha.

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

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust.1 pkt 1 wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej , oznaczone na rysunku planu symbolem RM, gdzie :

- 1) podstawowym rodzajem zainwestowania są:

- a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
- b) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
- c) cieplarnie i szklarnie,

- 2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania są:

- a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
- b) obiekty towarzyszące jak: garaże na samochody osobowe, budynki gospodarczo-składowe,
- c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
- d) zabudowa jednorodzinna,

- 3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,

- 4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,

- 5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. od 1 do 3 rodzaju zainwestowania terenu,

- 6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
  - a) strefie mieszkaniowej,
  - b) strefie gospodarczo-inwentarskiej,
- 7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w punkcie 6, chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
- 8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
- 9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
- 10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m nad poziom terenu,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo- produkcyjnej do 9,0 m nad poziom terenu z wyjątkiem przechowalni produktów rolno-sadowniczych,
  - d) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o preferowanym kącie nachylenia połaci minimum 30 st., maksimum 40 st.,
- 11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 12) ustala się następujące parametry dla nowotworzonych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
  - a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
- 13) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w pkt. 12, jeżeli ich podział został dokonany przed uprawomocnieniem się niniejszego planu i jeżeli zostaną zachowane wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,
- 14) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
- 15) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
- 16) plan dopuszcza możliwość zabudowy w granicy z działką sąsiednią a w wypadku działek węższych niż 16 m dopuszcza możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
- 17) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
  - a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
  - c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,



- d) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, przy zastosowaniu wskaźników programowych określonych w § 15 / Ustalenia ogólne /,
- e) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
- 18) obsługę komunikacyjną terenów RM zapewnią istniejące i projektowane w tym dla terenów: 11.1 RM i 11.2 RM zapewni droga 11.1 KDZ oraz droga 11.5 KDD, 11.3 RM i 11.4 RM zapewni droga 11.1 KDZ, 11.5 RM i 11.8 RM zapewnią drogi: 11.1 KDZ i 11.2 KDZ, 11.6 RM i 11.7 RM zapewnią drogi: 11.2 KDZ i 11.2 KDL, 11.9 RM i 11.10 RM zapewnią drogi: 11.1 KDZ i 11.8 KDD, 11.11 RM i 11.14 RM zapewnią drogi: 11.1 KDZ i 11.1 KDL, 11.12 RM i 11.13 RM zapewnią drogi 11.1 KDL, 11.15 RM i 11.16 RM zapewnią drogi: 11.1 KDD i 11.2KDD, 11.17 RM i 11.18 RM zapewnią drogi: 11.1 KDD i 11.3 KDD, 11.19 RM i 11.20 RM zapewni droga 11.3 KDD, 11.21 RM 11.22 RM zapewni droga 11.1 KDZ, 11.23 RM, 11.24 RM i 11.25 RM zapewni droga 11.4 KDD,
- 19) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 16 /Ustalenia ogólne/ .
4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ML, gdzie:
- 1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa,
    - b) komunikacja lokalna i parkingi,
    - c) zielen towarzysząca,
  - 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:
    - a) zielen towarzysząca,
    - b) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia, infrastruktury technicznej i komunikacji związane z obsługą w/w terenów
    - c) obiekty kubaturowe w zakresie usług turystyczno-wypoczynkowych,
  - 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są:
    - a) obiekty kubaturowe towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej m.in.: garaże indywidualne, wbudowane lub wolnostojące dla samochodów osobowych,
    - b) zabudowa towarzysząca, gospodarcza – wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, do 5% powierzchni działki,
    - c) obiekty usługowo – produkcyjne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową terenu, w których można prowadzić nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo – rzemieślniczym,
    - d) zabudowa zagrodowa,
  - 4) występujące na terenach ML grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
  - 5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. 1, 2, 3, przeznaczenia terenu,
  - 6) na terenach ML obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej,
  - 7) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
    - a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 8,0 m nad poziom terenu,
    - c) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej do 8,0 m nad poziom terenu,

- d) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o preferowanym kącie nachylenia połaci minimum 30 st., maksimum 40 st.,
- 8) ustala się następujące parametry projektowanych działek:
- a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m<sup>2</sup>,
  - c) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 16,0 m, a w zabudowie bliźniaczej minimum 10,0 m,
  - d) minimalna głębokość działki 25,0 m,
- 9) powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej, na których przewiduje się dodatkowo usługę, oraz powierzchnię działki pod zabudowę wyłącznie usługową uzależnia się od wymagań funkcjonalnych lub technologicznych usług,
- 10) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
- a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej,
  - c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to: 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
  - d) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
- 11) obsługę komunikacyjną terenów ML zapewnią istniejące i projektowane drogi w tym dla terenów: 11.1 ML i 11.5 ML zapewni droga dojazdowa 11.7 KDD, 11.2 ML, 11.3 ML i 11.4 ML zapewni droga dojazdowa 11.5 KDD, 11.6 ML zapewni droga dojazdowa 11.2 KDL,
- 12) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w §16 /Ustalenia ogólne/.

**§ 58.** 1. Ustala się strefę terenu zabudowy zagrodowej i usługowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem: 11.1 RM/U – o pow. ok. 2,59 ha oraz terenu o charakterze obsługi produkcji rolnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem 11.1 RM/RU – o powierzchni ok. 6,21 ha.

2. W strefie o której mowa w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa zagrodowa,
- 2) obiekty usługowe.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:

- 1) obiekty gospodarcze i magazynowe,
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

4. Dojazd do terenu 11.1RM/U zapewnia droga dojazdowa 11.5 KDD a 11.1 RM/RU zapewnią drogi powiatowe: 11.1KDZ i 11.5 KDD.

5. Na terenie 11.1 RM/U obowiązują ustalenia odnośnie stref ochrony Ujęcia wody pitnej ujęte w § 9 /Ustalenia ogólne /.

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

- 1) tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunku planu symbolami: 11.1 ZL – o pow. 1,24 ha, 11.15 ZL-- o pow. 1,77 ha, 11.2 ZL – o pow. 2,56 ha, 11.16 ZL – o pow. 0,87 ha, 11.3 ZL – o pow. 0,92 ha, 11.17 ZL – o pow. 1,99 ha, 11.4 ZL – o pow. 2,67 ha, 11.18 ZL – o pow. 3,63 ha, 11.5 ZL – o pow. 0,48 ha, 11.19 ZL – o pow. 0,21 ha, 11.6 ZL – o pow. 0,12 ha, 11.20 ZL – o pow. 0,11 ha, 11.7 ZL – o pow. 0,14 ha, 11.21 ZL – o pow. 1,99 ha, 11.8 ZL – o pow. 114,13 ha, 11.22 ZL – o pow. 0,86 ha, 11.9 ZL – o pow. 0,07 ha, 11.23 ZL – o pow. 4,99 ha, 11.10 ZL – o pow. 0,98 ha, 11.24 ZL – o pow. 0,20 ha, 11.11 ZL – o pow. 0,06 ha,

11.25 ZL – o pow. 0,22 ha, 11.12 ZL – o pow. 1,99 ha, 11.26 ZL – o pow. 3,55 ha, 11.13 ZL – o pow. 0,23 ha, 11.27 ZL – o pow. 7,98 ha, 11.14 ZL – o pow. 0,87 ha, 11.28 ZL – o pow. 0,55 ha,

2) tereny upraw polowych, ogrodnich i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródłiskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolami : 11.1R - 11.14 R a także tereny przeznaczone do zalesienia o pow. ok. 59,61 ha, oznaczone graficznie na rysunku planu,

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

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, gdzie:

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

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

1) podstawowym rodzajem użytkowania, w obrębie terenów R są :

- a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze,
- b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródłiskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
- c) tereny wód powierzchniowych ,

2) uzupełniającą formą użytkowania terenów R mogą być:

- a) nowe budynki gospodarcze o powierzchni użytkowej do 30 m<sup>2</sup> dla właścicieli zamieszkałych daleko od arealu,
- b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji arealu, uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
- c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,

3) na terenach R dopuszcza się realizację:

- a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie produktów rolno – sadowniczych, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wodnokanalizacyjnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

- c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
  - d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,
  - e) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
  - f) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),
  - g) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,
- 4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne,
- 5) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
- 6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
- a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
  - b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
- 7) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną,
- 8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania, wymiany, rozbudowy i przebudowy,
- 9) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
- 10) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB,
- 11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
- a) wymianę i modernizację zabudowy,
  - b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
  - c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- 12) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów,
- 13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 14) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne,
- 15) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
- 16) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
- 17) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych” i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
- 18) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
- 19) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

**§ 60.** 1. Ustala się strefę terenów urządzeń infrastruktury technicznej, w której skład wchodzi teren ujęcia wody pitnej, oznaczony symbolami: 11.1 WZ - o powierzchni ok. 0,11 ha i 11.2 WZ – o powierzchni ok. 0,25 ha.

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

- 1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, modernizacji, wymiany w zależności od potrzeb,
- 2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do terenu strefy przyległej,
- 3) wszelkie nowe działania inwestycyjne oraz określone w pkt. 1 i 2 mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
- 4) obsługę komunikacyjną terenu 11.1 SW oraz terenu 11.1 WZ zapewni droga 11.1 KDZ a 11.2 WZ - droga 11.5 KDD.

**§ 61.** 1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg publicznych:

- 1) fragment istniejącej drogi powiatowej nr 34333 klasy „Z”: Kłwów – Rusinów, oznaczonej na rysunku planu symbolem : 11.1 KDZ ( szer. 15 m w liniach rozgraniczenia)
- 2) fragment istniejącej drogi powiatowej nr 34328 klasy „Z”: oznaczonej na rysunku planu symbolem : 11.2 KDZ ( szer. 15 m w liniach rozgraniczenia) – o powierzchni KDZ ogółem ok. 8,13 ha,
- 3) istniejące i projektowane drogi (ulice) gminne : lokalne i dojazdowe klasy „L” i „D” oznaczone na rysunku planu symbolami : 11.1 KDL ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ok. 1,12 ha, 11.2 KDL ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ok. 0,56 ha, 11.1 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 11.2 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 11.3 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 11.4 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 11.5 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 11.6 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 11.7 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 11.8 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 11.9 KDD (szer.10 m w liniach rozgraniczenia) - o powierzchni łącznie KDD ok.12,44 ha.
- 4) projektowana ścieżka rowerowa wzdłuż dróg 11.1 KDZ, 11.2 KDL i 11.5 KDD - o szerokości 2,0 m.
- 5) projektowany parking / jako propozycja lokalizacji / dla obsługi turystyki rowerowej przy drodze 11.2 KDL, oznaczony symbolem 11.1 KDP.

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

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

- 1) dla drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDZ na terenie zabudowanym

- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 15,0 m,
- b) szerokość jezdni 2 x 3,5 m,
- c) poza terenem zabudowy docelowo:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

- 2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KDL:

- a) na terenie zabudowanym:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

- b) poza terenem zabudowy:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

- 3) dla drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD:

- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 10,0 m,
- b) szerokość jezdni min. 2 x 2,50 m.

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

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

1) na terenie zabudowanym:

- a) od drogi powiatowej – 8,0 m,
- b) od drogi gminnej – 6,0 m,

2) poza terenem zabudowy:

- a) od drogi powiatowej – 20,0 m,
- b) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

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

## **Rozdział 11.**

### **Władysławów**

**§ 62.** 1. Ustala się strefę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu, symbolami: 12.1 RM - o pow. ok. 3,05 ha, 12.2 RM - o pow. ok. 0,59 ha i 12.3 RM - o pow. ok. 0,97 ha.

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

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

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM są:

- a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
- b) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
- c) cieplarnie i szklarnie,

2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM są:

- a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
- b) obiekty towarzyszące jak: garaże na samochody osobowe, budynki gospodarczo-składowe,
- c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
- d) zieleni towarzysząca,
- e) zabudowa jednorodzinna,

3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów RM są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,

4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,

5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków,

- 6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
  - a) strefie mieszkaniowej,
  - b) strefie gospodarczo-inwentarskiej,
- 7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych i winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
- 8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
- 9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
- 10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 9,0 m nad poziom terenu,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo- produkcyjnej do 9,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem przechowalni produktów rolno-sadowniczych,
  - d) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o preferowanym kącie nachylenia połaci minimum 30 st., maksimum 40 st.,
- 11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 12) ustala się następujące parametry dla nowotworzonych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
  - a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
- 13) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w pkt 12, jeżeli ich podział został dokonany przed uprawomocnieniem się niniejszego planu i jeżeli zostaną zachowane wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,
- 14) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
- 15) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
- 16) plan dopuszcza możliwość zabudowy w granicy z działką sąsiednią a w wypadku działek węższych niż 16 m dopuszcza możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
- 17) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
  - a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
  - c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
  - d) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki,

- e) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
- 18) obsługę komunikacyjną terenów RM zapewnią istniejące i projektowane drogi w tym dla terenów: 12.1 RM, 12.2 RM i 12.3 RM zapewni droga układu lokalnego 12.2 KDL,
- 19) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 16 /Ustalenia ogólne/.

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

- 1) tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunku planu symbolami: 12.1 ZL - pow. ok. 15,35 ha, 12.7 ZL - o pow. ok. 0,35 ha, 12.2 ZL - pow. ok. 9,53 ha, 12.8 ZL - o pow. ok. 0,12 ha, 12.3 ZL - pow. ok. 38,51 ha, 12.9 ZL - o pow. ok. 0,72 ha, 12.4 ZL - pow. ok. 56,60 ha, 12.10 ZL - o pow. ok. 0,95 ha, 12.5 ZL - pow. ok. 26,55 ha, 12.6 ZL - pow. ok. 0,40 ha
- 2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródłiskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu, symbolami: 12.1 R - 12.6 R a także tereny przeznaczone do zalesienia o powierzchni ok. 13,59 ha, oznaczone graficznie na rysunku planu,
- 3) tereny wód śródlądowych powierzchniowych, w skład których wchodzi tereny cieków wodnych i stawów, oznaczone na rysunku planu symbolem 12.1 WS – o pow. ok. 0,71 ha.

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

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunku planu symbolem ZL:

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

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródłiskowe, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych i wnioskowanych zalesień oznaczone na rysunku planu symbolem R, gdzie:

1) podstawowym rodzajem użytkowania są :

- a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze,
- b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródłiskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
- c) tereny wód powierzchniowych ,

2) uzupełniającą formą użytkowania mogą być:

- a) nowe budynki gospodarcze o powierzchni użytkowej do 30 m<sup>2</sup> dla właścicieli zamieszkałych daleko od arealu po uzyskaniu opinii Rady Gminy,



- b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji arealu, uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
  - c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
- 3) na terenach R dopuszcza się realizację:
- a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie produktów rolno-sadowniczych, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
  - b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wodnokanalizacyjne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
  - d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,
  - e) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
  - f) ,
  - g) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,
- 4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne,
- 5) ściślejszej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
- 6) tereny R mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
- a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
  - b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
- 7) obowiązuje na terenach R zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną,
- 8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania, wymiany, rozbudowy i przebudowy,
- 9) zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
- 10) w najbliższym otoczeniu istniejących siedlisk na terenach R dopuszczalny poziom hałasu powinien wynosić w porze dziennej 60 dB, a w porze nocnej 55 dB,
- 11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowę zagrodowej:
- a) wymianę i modernizację zabudowy,
  - b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
  - c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- 12) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów,
- 13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

- 14) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne,
- 15) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
- 16) zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
- 17) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych” i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
- 18) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
- 19) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów WS, o których mowa w ust. 1 pkt 3 :

- 1) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę stawu,
- 2) realizowane budowle wodne wymagają spełnienia warunków określonych w przepisach obowiązującego prawa wodnego.

**§ 64.** 1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg publicznych:

- 1) istniejące i projektowane drogi (ulice) gminne : lokalne i dojazdowe klasy „L” oznaczone na rysunku planu symbolami : 12.1 KDL ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia), 12.2 KDL (szer.12 m w liniach rozgraniczenia), 12.3 KDL (szer.12 m w liniach rozgraniczenia) - o pow. ogółem ok. 4,05 ha,
- 2) projektowane ścieżki rowerowe wzdłuż dróg 12.1KDL i 12.2 KDL o szerokości 2,0 m.

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

3. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust.1 ustala się następujące docelowe parametry dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KDL:

- 1) na terenie zabudowanym:
  - szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 12,0 m,
  - szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

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

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

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

- 1) na terenie zabudowanym:
  - a) od drogi powiatowej – 8,0 m,
  - b) od drogi gminnej – 6,0 m,
- 2) poza terenem zabudowy:
  - a) od drogi powiatowej – 20,0 m,
  - b) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

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

**§ 65.** Dla terenów obszaru kolejowego PKP ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na obszarach przyległych do terenów PKP – w odległości min. 20 m od granicy obszaru kolejowego,
- 2) sadzenie drzew i krzewów w sąsiedztwie terenów PKP - w odległości min. 15 m od osi skrajnego toru,
- 3) obowiązuje zakaz sadzenia drzew, których wysokość może w przyszłości przekraczać 10 m.

## **Rozdział 12.** **Wola Galecka**

**§ 66.** Brak treści

1. Ustala się strefę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu, symbolami: 13.1 RM - o pow. ok. 6,13 ha, 13.2 RM - o pow. ok. 2,51 ha, 13.3 RM - o pow. ok. 4,43 ha, 13.4 RM - o pow. ok. 1,33 ha, 13.5 RM - o pow. ok. 1,57 ha,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu, symbolami: 13.1 MN, 13.2MN, 13.3MN – o pow. ogółem ok.10,58 ha,
- 3) tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 13.1 ML – o pow. ok. 2,27 ha, 13.2 ML – o pow. ok. 2,73 ha, 13.3 ML – o pow. ok. 1,16 ha.

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

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust.1 pkt 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM, gdzie :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania są:

- a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
- b) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
- c) cieplarnie i szklarnie,

2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania są:

- a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
- b) obiekty towarzyszące jak: garaże na samochody osobowe, budynki gospodarczo-składowe,
- c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
- d) zabudowa jednorodzinna,

3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania są obiekty o funkcji usługowo- produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,

4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,

5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. od 1 do 3 rodzaju zainwestowania terenu,

6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:

- a) strefie mieszkaniowej,
- b) strefie gospodarczo-inwentarskiej,

- 7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych i winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,
- 8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
- 9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
- 10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 9,0 m nad poziom terenu,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo- produkcyjnej do 9,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem przechowalni produktów rolno-sadowniczych,
  - d) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o preferowanym kącie nachylenia połaci minimum 30 st., maksimum 40 st.,
- 11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 12) ustala się następujące parametry dla nowo- projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
- a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
- 13) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w pkt 12, jeżeli ich podział został dokonany przed uprawomocnieniem się niniejszego planu i jeżeli zostaną zachowane wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,
- 14) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
- 15) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
- 16) plan dopuszcza możliwość zabudowy w granicy z działką sąsiednią a w wypadku działek węższych niż 16 m dopuszcza możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
- 17) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
- a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) dla terenu 13.1 RM wyznacza się linię ogrodzenia dla działek budowlanych w odległości min. 1,50 m od brzegu cieków wodnych,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
  - d) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
- 18) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki,
- 19) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,

20) obsługę komunikacyjną terenów RM zapewnią istniejące i projektowane drogi w tym dla terenów: 13.1 RM zapewnią drogi: 13.1 KDZ, 13.1.3 KDL, 13.1.1KDD i 13.1.2 KDD, 13.2 RM i 13.3 RM zapewnią drogi 13.1 KDZ i 13.2 KDZ, 13.4 RM zapewni droga 13.2 KDL i 13.1.3 KDL, 13.5 RM zapewnią drogi lokalne: 13.1.1 KDL, 13.1.2 KDL i 13.2 KDL,

21) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 16 /Ustalenia ogólne/.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 wyznacza się tereny zabudowy letniskowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z enklawami zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN oraz ML, gdzie:

1) podstawowym przeznaczeniem są:

- a) zabudowa jednorodzinna,
- b) zabudowa letniskowa,
- c) komunikacja lokalna i parkingi,

2) uzupełniającym przeznaczeniem są:

- a) usługi podstawowe, nieuciążliwe,
- b) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia, infrastruktury technicznej i komunikacji związane z obsługą terenów MN i ML,

3) dopuszczalnym przeznaczeniem są:

- a) obiekty kubaturowe towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej m.in.: garaże indywidualne, wbudowane lub wolnostojące dla samochodów osobowych,
- b) zabudowa towarzysząca, gospodarcza – wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, do 5% powierzchni działki,
- c) zabudowa zagrodowa,

4) występujące na terenach działek grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania,

6) obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej stosując odpowiednie wskaźniki programowe określone jak w §15,

7) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
- b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 9,0 m nad poziom terenu,
- c) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej do 8,0 m nad poziom terenu,
- d) należy stosować dachy o preferowanym kącie nachylenia połaci minimum 30 st., maksimum 40 st.,

8) ustala się następujące parametry dla nowoprojektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m<sup>2</sup>,
- b) powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m<sup>2</sup>,
- c) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 16,0 m, a w zabudowie bliźniaczej minimum 10,0 m,
- d) minimalna głębokość działki 25,0 m,

9) powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w pkt. 9, na których przewiduje się dodatkowo usługę, oraz powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę wyłącznie usługową uzależnia się od wymagań funkcjonalnych lub technologicznych usługi,

10) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:

- a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej,
- 11) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to: 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
- 12) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
- 13) plan dopuszcza możliwość zabudowy w granicy z działką sąsiednią a w wypadku działek węższych niż 16 m dopuszcza możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
- 14) obsługę komunikacyjną terenów MN zapewnią istniejące i projektowane drogi w tym dla terenów: 13.1 MN - zapewni droga 13.1.1 KDD i ciąg pieszo jezdny 13.1.1KWX, 13.2 MN - zapewni drogi 13.1 KDZ i 13.2 KDD, 13.3 MN - zapewni drogi 13.2 KDD i 13.1KDZ,
- 15) obsługę komunikacyjną terenów ML zapewnią istniejące i projektowane drogi tym dla terenów: 13.1 ML i 13.2 ML zapewni droga 13.3 KDD, a 13.3ML - zapewni droga wewnętrzna- KWX,
- 16) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 16/Ustalenia ogólne/.

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

- 1) tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunku planu symbolami: 13.1 ZL - 13.59 ZL - o pow. ok. 196,56 ha
- 2) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródłiskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu, symbolami: 13.1 R - 13.12 R a także tereny przeznaczone do zalesienia o powierzchni ok. 108,39 ha, oznaczone graficznie na rysunku planu,
- 3) tereny wód śródlądowych powierzchniowych, w skład których wchodzi tereny cieków wodnych i stawów, oznaczone na rysunku planu symbolami 13.1 WS.

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

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, gdzie:

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

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

1) podstawowym rodzajem użytkowania są :

- a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze,
- b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
- c) tereny wód powierzchniowych ,

2) uzupełniającą formą użytkowania mogą być:

- a) nowe budynki gospodarcze o pow. użytkowej do 30 m<sup>2</sup> dla właścicieli zamieszkałych daleko od arealu,
- b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji arealu, uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
- c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,

3) na terenach R dopuszcza się realizację:

- a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wodnokanalizacyjne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
- d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,
- e) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
- f) ,
- g) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,

4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne,

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

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

- a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
- b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,

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

8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania, wymiany, rozbudowy i przebudowy,

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

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

11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:

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

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów WS, o których mowa w ust.1 pkt 3 :

- 1) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzeki, a w przypadku regulacji unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzeki przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów
- 2) realizowane budowle wodne wymagają spełnienia warunków określonych w przepisach obowiązującego prawa wodnego,
- 3) pola namiotowe i biwakowe należy lokalizować w odległości minimum 20 m od brzegów rzek.

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

- 1) fragment drogi powiatowej nr 34335 relacji Odrzywół - Rusinów - Przysucha klasy „Z”, oznaczonej na rysunkach symbolem : 13.1 KDZ ( szer. 15 m w liniach rozgraniczenia),
- 2) fragment drogi powiatowej nr 34334 – Wola Gałęcka – Gałki klasy „Z”, oznaczonej na rysunku planu symbolem : 13.2 KDZ ( szer. 15 m w liniach rozgraniczenia) – o powierzchni KDZ ogółem ok.5,04 ha,
- 3) istniejące i projektowane drogi (ulice) gminne : lokalne i dojazdowe klasy „L” i „D” oznaczone na rysunku planu symbolami : 13.1.1 – 13.1.3 KDL ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia), 13.2 KDL ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia), 13.3 KDL ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia) - o powierzchni ogółem KDL ok. 4,47 ha 13.1.1 KDD ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 13.1.2 KDD ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 13.2 KDD ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia) – o łącznej pow. ok. 1,10 ha
- 4) ciągi pieszo-jezdne i wewnętrzne drogi dojazdowe o charakterze ciągów pieszo-jezdnym oznaczone na rysunkach planu symbolami : 13.1 KDX ( szer.6 m w liniach rozgraniczenia) – o pow. ok.0,91 ha 13.1.1 KWX ( szer. 3 m w liniach rozgraniczenia), 13.1.2 KWX ( szer. 5 m w liniach rozgraniczenia) - o łącznej powierzchni ok. 0,57 ha
- 5) projektowana ścieżka rowerowa w ciągu pieszo- jezdnym 13.1 KDX i wzdłuż drogi zbiorczej 13.1 KDZ szerokości 2,0 m.

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

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

- 1) dla drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ, biegnącej poza terenem zabudowy, docelowo:
  - szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,



- szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,

2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KDL:

a) na terenie zabudowanym:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 12,0 m,

- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

b) poza terenem zabudowy:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,

- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

3) dla drogi gminnej dojazdowej oznaczonej symbolem KDD:

a) na terenie zabudowanym:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,

- szerokość jezdni – 2 x 2,50 m,

b) poza terenem zabudowy:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,

- szerokość jezdni – 2 x 2,50 m,

c) szerokość ścieżki rowerowej min. 2,0 m

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

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

1) na terenie zabudowanym:

a) od drogi powiatowej – 8,0 m,

b) od drogi gminnej – 6,0 m,

2) poza terenem zabudowy:

a) od drogi powiatowej – 20,0 m,

b) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

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

## **Rozdział 13.**

### **Zychorzyn**

**§ 69.** 1. Ustala się strefę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu, symbolami: 14.1 RM - o pow. ok. 1,05 ha, 14.11 RM - o pow. ok. 1,95 ha, 14.2 RM - o pow. ok. 0,21 ha, 14.12 RM - o pow. ok. 13,28 ha, 14.3 RM - o pow. ok. 1,41 ha, 14.13 RM - o pow. ok. 0,53 ha, 14.4 RM - o pow. ok. 3,69 ha, 14.14 RM - o pow. ok. 0,81 ha, 14.5 RM - o pow. ok. 3,48 ha, 14.15 RM - o pow. ok. 0,89 ha, 14.6 RM - o pow. ok. 0,33 ha, 14.16 RM - o pow. ok. 1,07 ha, 14.7 RM - o pow. ok. 1,63 ha, 14.17 RM - o pow. ok. 0,85 ha, 14.8 RM - o pow. ok. 1,37 ha, 14.18 RM - o pow. ok. 0,93 ha, 14.9 RM - o pow. ok. 1,29 ha, 14.19 RM - o pow. ok. 0,83 ha, 14.10 RM - o pow. ok. 3,13 ha, 14.20 RM - o pow. ok. 0,95 ha, 14.11 RM - o pow. ok. 1,95 ha, 14.21 RM - o pow. ok. 1,65 ha,

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunkach planu, symbolami: 14.1 MN - o pow. ok. 3,62 ha, 14.2 MN - o pow. ok. 6,10 ha, 14.3 MN - o pow. ok. 0,28 ha,
- 3) tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 14.1 ML – o pow. ok. 0,53 ha.

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

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM, gdzie :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania są:

- a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
- b) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
- c) cieplarnie i szklarnie,

2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania są:

- a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
- b) obiekty towarzyszące jak: garaże na samochody osobowe, budynki gospodarczo-składowe,
- c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
- d) zabudowa jednorodzinna,

3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminację ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza teren działki do którego inwestor posiada tytuł prawny i pod warunkiem, że nie spowoduje to zakłóceń komunikacyjnych,

4) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,

5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. od 1) do 3) rodzaju zainwestowania terenu,

6) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:

- a) strefie mieszkaniowej,
- b) strefie gospodarczo-inwentarskiej,

7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych i winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, chyba, że uwarunkowania wykluczają takie rozwiązanie,

8) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,

9) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta i spełnienia warunków zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,

10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
- b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m nad poziom terenu,
- c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo- produkcyjnej do 9,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem przechowalni produktów rolno-sadowniczych,

- d) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o preferowanym kącie nachylenia połaci minimum 30 st., maksimum 40 st.,
- 11) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 12) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
- a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
- 13) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w pkt. 12, jeżeli ich podział został dokonany przed uprawomocnieniem się niniejszego planu i jeżeli zostaną zachowane wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,
- 14) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów RM oraz mieszkalno-usługowych zależy od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
- 15) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
- 16) plan dopuszcza możliwość zabudowy w granicy z działką sąsiednią a w wypadku działek węższych niż 16 m dopuszcza możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
- 17) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
- a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej urządzonej wg potrzeb użytkownika,
  - c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
- 18) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, przy zastosowaniu wskaźników programowych określonych w § 15 / Ustalenia ogólne /,
- 19) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
- 20) obsługę komunikacyjną terenów RM zapewnią istniejące i projektowane drogi w tym dla terenów: 14.1 RM zapewni droga lokalna 14.1 KDL , 14.2 RM i 14.3 RM zapewni drogi 14.1 KDL i 14.6 KDD, 14.4 RM zapewni drogi 14.1KDZ i 14.9 KDD, 14.5 RM zapewni drogi 14.1 KDZ i 14.3 KDL, 14.6 RM i 14.7 RM zapewni droga 14.2.1KDL, 14.8 RM zapewni droga 14.3 KDD, 14.9 RM zapewni drogi 14.3KDD i 14.4KDD, 14.10 RM i 14.11 RM zapewni droga powiatowa 14.1KDZ, 14.12 RM zapewni droga 14.2 KDD, 14.13 RM zapewni drogi 14.1 KDZ i 14.2 KDD, 14.14 RM zapewni droga 14.2 KDZ, 14.15 RM i 14.16 RM zapewni droga 14.2 KDD, 14.17 RM i 14.18 RM zapewni droga 14.1 KDZ, 14.19 RM i 14.20 RM zapewni droga 14.6 KDD i 14.7 KDD, 14.21 RM zapewni droga 14.9 KDD,
- 21) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 16 /Ustalenia ogólne/.

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 wyznacza się tereny zabudowy letniskowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z enklawami zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN i ML, gdzie:

- 1) podstawowym przeznaczeniem są:
- a) zabudowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa letniskowa,

- c) komunikacja lokalna i parkingi,
- 2) uzupełniającym przeznaczeniem są:
- a) usługi podstawowe, nieuciążliwe,
- b) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia, infrastruktury technicznej i komunikacji związane z obsługą terenów MN i ML,
- 3) dopuszczalnym przeznaczeniem są:
- a) obiekty kubaturowe towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej m.in.: garaże indywidualne, wbudowane lub wolnostojące dla samochodów osobowych,
- b) zabudowa towarzysząca, gospodarcza – wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, do 5% powierzchni działki,
- c) zabudowa zagrodowa,
- 4) występujące na terenach działek grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. 1 do 3 przeznaczenia terenu,
- 6) obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej,
- 7) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
- b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m nad poziom terenu,
- c) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej do 9,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem przechowalni produktów rolno-sadowniczych,
- d) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy o preferowanym kącie nachylenia połąci minimum 30 st., maksimum 45 st.,
- 8) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m<sup>2</sup>,
- b) powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m<sup>2</sup>,
- c) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 16,0 m, a w zabudowie bliźniaczej minimum 10,0 m,
- d) minimalna głębokość działki 25,0 m,
- 9) powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w pkt.9, na których przewiduje się dodatkowo usługę, oraz powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę wyłącznie usługową uzależnia się od wymagań funkcjonalnych lub technologicznych usługi,
- 10) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
- a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej,
- 11) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%; pozostały teren to: 30% powierzchni biologicznie czynnej i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
- 12) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,

- 13) obsługę komunikacyjną terenów MN zapewnią istniejące i projektowane drogi, w tym dla terenów: 14.1MN zapewnią drogi 14.1 KDZ i 14.2 KDZ, 14.2MN zapewnią drogi 14.1KDZ, 14.2 KDZ i 14.1KDD, 14.3MN zapewnią drogi 14.1 KDZ i 14.3 KDL,
- 14) obsługę komunikacyjną terenów ML zapewnią istniejące i projektowane drogi, w tym dla terenów: 14.1 ML - zapewni droga 14.1KDZ i drogi dojazdowe 14.8 KDD i 14.9 KDD,
- 15) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 16/Ustalenia ogólne/.

**§ 70.** 1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy usługowej oraz terenów sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 14.1 U – o pow. ok. 0,45 ha, 14.2 U - o pow. ok. 0,13 ha, 14.3 U - o pow. ok. 0,08 ha
- 2) 14.1 US – o pow. ok. 1,24 ha
- 3) 14.1 US/U - o pow. ok. 0,85 ha

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, wyznacza się tereny zabudowy usługowej na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunku planu, symbolem U :

1) podstawowym rodzajem zainwestowania są:

- a) usługi publiczne i obiekty usług niepublicznych,
- b) zieleń towarzysząca,

2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania są:

- a) zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym obsługą obiektu funkcji podstawowej lub nie kolidująca z przeznaczeniem podstawowym,
- b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
- c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, związane z obsługą terenów U,

3) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej na terenach U można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:

- a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
- b) nie będą zajmowały więcej niż 20% powierzchni terenu działki, na której zlokalizowana jest usługa,

4) na terenach zabudowy usług U ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- a) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w punktach 1 i 2 przeznaczenia terenu,
- b) na terenach usług obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w §15,
- c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych,
- d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
- e) wysokość budynków do 12,0 m za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
- f) dachy o nachyleniu minimum 30 st., maksimum do 40 st.,
- g) inny kształt dachu niż określony w pkt 4 lit.f, można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
- h) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

- i) przy realizacji zespołu zabudowy, wymagającej tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, nakazuje się opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta,
- 5) obsługę komunikacyjną terenów U zapewnią istniejące i projektowane drogi, w tym dla terenu 14.1 U zapewni droga 14.1 KDL i 14.1 KDZ, 14.2 U zapewni droga 14.2.1 KDL, 14.3 U zapewni droga 14.2 KDZ i 14.4 KDD,
- 6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 16 /Ustalenia ogólne/.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, wyznacza się tereny sportu i rekreacji lub turystyczno-wypoczynkowe na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunku niniejszego planu symbolami: US, US/U :
- 1) podstawowym rodzajem zainwestowania są:
- a) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
  - b) zieleń towarzysząca,
- 2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania są:
- a) obiekty usługowe związane z przeznaczeniem wypoczynkowo-rekreacyjnym terenu,
  - b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
  - c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji związane z obsługą terenów US,
- 3) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej na terenach US można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
- a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
  - b) nie będą zajmowały więcej niż 20% powierzchni terenu działki, na której zlokalizowana jest usługa,
- 4) na terenach zabudowy usług US ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) sposób zagospodarowania uzależnia się od programu funkcjonalnego i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz obowiązujących normatywów projektowania,
  - b) zabudowa terenów usług może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w punktach 1 i 2 przeznaczenia terenu,
  - c) na terenach obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w §15,
  - d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
  - e) wysokość budynków do 12,0 m za wyjątkiem dominant wysokościowych,
  - f) dachy o nachyleniu maksimum do 40 st.,
  - g) inny kształt dachu niż określony w pkt 4 lit.f można stosować, w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
  - h) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
  - i) realizacja zespołu zabudowy, wymagająca tworzenia nowego układu dróg wewnętrznych, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta,
- 5) obsługę komunikacyjną terenów 14.1 US zapewni droga 14.10 KDD, 14.1 US/U zapewnią drogi 14.8 KDD i 14.9 KDD,
- 6) istniejąca zabudowa zagrodowa do utrzymania, przebudowy i rozbudowy,
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 16 /Ustalenia szczegółowe/.

4. Na terenach strefy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 14.1 US/U obowiązują ustalenia szczegółowe dotyczące stref US i U, zawarte w punktach 2 i 3 niniejszego paragrafu.

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

- 1) tereny zwartych kompleksów leśnych oznaczone na rysunku planu symbolami: 14.1 ZL - o pow. ok. 0,57 ha, 14.22 ZL - o pow. ok. 0,16 ha, 14.2 ZL - o pow. ok. 0,28 ha, 14.23 ZL - o pow. ok. 0,44 ha, 14.3 ZL - o pow. ok. 0,69 ha, 14.24 ZL - o pow. ok. 4,03 ha, 14.4 ZL - o pow. ok. 0,80 ha, 14.25 ZL - o pow. ok. 0,16 ha, 14.5 ZL - o pow. ok. 0,72 ha, 14.26 ZL - o pow. ok. 0,48 ha, 14.6 ZL - o pow. ok. 0,65 ha, 14.27 ZL - o pow. ok. 0,17 ha, 14.7 ZL - o pow. ok. 14,66 ha, 14.28 ZL - o pow. ok. 0,06 ha, 14.8 ZL - o pow. ok. 0,30 ha, 14.29 ZL - o pow. ok. 0,60 ha, 14.9 ZL - o pow. ok. 0,08 ha, 14.30 ZL - o pow. ok. 0,16 ha, 14.10 ZL - o pow. ok. 1,10 ha, 14.31 ZL - o pow. ok. 11,59 ha, 14.11 ZL - o pow. ok. 0,05 ha, 14.32 ZL - o pow. ok. 129,04 ha, 14.12 ZL - o pow. ok. 0,24 ha, 14.33 ZL - o pow. ok. 0,26 ha, 14.13 ZL - o pow. ok. 1,70 ha, 14.34 ZL - o pow. ok. 1,12 ha, 14.14 ZL - o pow. ok. 10,07 ha, 14.35 ZL - o pow. ok. 0,34 ha, 14.15 ZL - o pow. ok. 0,12 ha, 14.36 ZL - o pow. ok. 0,99 ha, 14.16 ZL - o pow. ok. 0,02 ha, 14.37 ZL - o pow. ok. 0,69 ha, 14.17 ZL - o pow. ok. 0,02 ha, 14.38 ZL - o pow. ok. 1,22 ha, 14.18 ZL - o pow. ok. 0,11 ha, 14.39 ZL - o pow. ok. 2,74 ha, 14.19 ZL - o pow. ok. 0,33 ha, 14.40 ZL - o pow. ok. 40,27 ha, 14.20 ZL - o pow. ok. 0,38 ha, 14.41 ZL - o pow. ok. 0,96 ha, 14.21 ZL - o pow. ok. 0,58 ha,
- 2) tereny upraw polowych, ogrodnich i sadowniczych, tereny łąkowe, pastwiskowe, źródłiskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolami: 14.1 R - 14.16 R a także tereny przeznaczone do zalesienia o powierzchni ok. 103,37 ha, oznaczone graficznie na rysunku planu,
- 3) tereny wód śródlądowych powierzchniowych, w skład których wchodzi tereny cieków wodnych i stawów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 14.1.1 WS - 14.1.5 WS i 14.2 WS - o łącznej powierzchni ok. 4,58 ha.

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

3. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, gdzie:

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

4. Na terenach strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodnich i sadowniczych, łąk, pastwisk, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródłiskowe korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych oraz tereny wnioskowane do zalesienia oznaczone na rysunku planu symbolem R, gdzie:

- 1) podstawowym rodzajem użytkowania są :
  - a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze,
  - b) użytki zielone, łąkowo - leśne, tereny źródłiskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków,
  - c) tereny wód powierzchniowych ,

2) uzupełniającą formą użytkowania mogą być:

- a) nowe budynki gospodarcze o powierzchni użytkowej do 30 m<sup>2</sup> dla właścicieli zamieszkałych daleko od arealu,
- b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji arealu, uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa, lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
- c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,

3) na terenach R dopuszcza się realizację:

- a) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie produktów rolno-sadowniczych, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- b) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wodnokanalizacyjne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- c) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
- d) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,
- e) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych,
- f) ,
- g) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, stacje paliw, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,

4) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne,

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

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

- a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
- b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,

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

8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania, wymiany, rozbudowy i przebudowy,

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

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

11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowę zagrodowej:

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

12) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów,



- 13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 14) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne,
- 15) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta,
- 16) 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,
- 17) istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane przeznaczone do utrzymania i bieżącej modernizacji,
- 18) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów WS, o których mowa w ust.1 pkt 3 :

- 1) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzeki, a w przypadku regulacji unikania prostowania i skracania koryta, przy czym zabezpieczenie koryt rzeki przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
- 2) realizowane budowle wodne wymagają spełnienia warunków określonych w przepisach obowiązującego prawa wodnego,
- 3) pola namiotowe i biwakowe należy lokalizować w odległości minimum 20 m od brzegów rzek.

**§ 72.** 1. Ustala się strefę terenów komunikacji tworzących następujący układ dróg publicznych:

- 1) fragment drogi powiatowej nr 34329 relacji Rusinów - Drzewica klasy „Z”, oznaczonej na rysunkach planu symbolem 14.1 KDZ ( szer. 15 m w liniach rozgraniczenia)
- 2) fragment drogi powiatowej nr 34337 relacji Zychorzyn - Gielniów klasy „Z”, oznaczonej na rysunku planu symbolem 14.2 KDZ ( szer. 15 m w liniach rozgraniczenia) – o łącznej powierzchni KDZ ok. 6,86 ha,
- 3) istniejące i projektowane drogi gminne : lokalne i dojazdowe klasy „L” i „D” oznaczone na rysunku planu symbolami : 14.1 KDL ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia), 14.2.1 KDL ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia), 14.2.2 KDL projektowany odcinek drogi 14.2 KDL, 14.3 KDL ( szer.12 m w liniach rozgraniczenia) – o łącznej powierzchni KDL ok. 3,99 ha, 14.1 KDD ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 14.2 KDD ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 14.3 KDD ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 14.4 KDD ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 14.5 KDD ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 14.6 KDD ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 14.7 KDD ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 14.8 KDD ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia), 14.9 KDD ( szer.10 m w liniach rozgraniczenia), - o łącznej powierzchni KDD ok.8,36 ha,
- 4) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 14.1 KDX ( szer.6 m w liniach rozgraniczenia) – o powierzchni ok. 0,67 ha,
- 5) projektowana / nieobowiązująca / lokalizacja parkingu dla rozwoju turystyki rowerowej, oznaczonego na rysunku planu 14.1 KDP o pow. ok. 0,24 ha, przy drodze 14.6 KDD,
- 6) projektowana ścieżka rowerowa wzdłuż dróg 14.1 KDZ i 14.2 KDZ o szerokości 2,0 m.

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

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

- 1) dla drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ, biegnącej poza terenem zabudowy, docelowo:
  - szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m,
  - szerokość jezdni – 2 x 3,5 m,
- 2) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KDL:
  - a) na terenie zabudowanym:
    - szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 12,0 m,
    - szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

b) poza terenem zabudowy:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,

3) dla drogi gminnej dojazdowej oznaczonej symbolem KDD:

a) na terenie zabudowanym:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – min. 10,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 2,50 m,

b) poza terenem zabudowy:

- szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
- szerokość jezdni – 2 x 2,50 m,

c) szerokość ścieżki rowerowej - 2,0 m.

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

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

1) na terenie zabudowanym:

- a) od drogi powiatowej – 8,0 m,
- b) od drogi gminnej – 6,0 m,

2) poza terenem zabudowy:

- a) od drogi powiatowej – 20,0 m,
- b) od drogi gminnej – 15,0 m.

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

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

**§ 73.** Dla terenów obszaru kolejowego PKP ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na obszarach przyległych do terenów PKP – w odległości min. 20 m od granicy obszaru kolejowego,
- 2) sadzenie drzew i krzewów w sąsiedztwie terenów PKP- w odległości min. 15 m od osi skrajnego toru,
- 3) obowiązuje zakaz sadzenia drzew, których wysokość może w przyszłości przekraczać 10 m.

#### **Rozdział 14.** **Ustalenia końcowe**

**§ 74.** Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na 10 %.

**§ 75.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rusinów.

**§ 76.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na stronie internetowej Urzędu Gminy.

**§ 77.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Gminy  
w Rusinowie

**Jadwiga Kietlińska**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/59/12

Rady Gminy Rusinów

z dnia 23 stycznia 2012 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG  
ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU I ETAPU PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RUSINÓW  
Z WYŁĄCZENIEM SOŁECTWA RUSINÓW I CZĘŚCI SOŁECTWA WOLA GAŁECKA**

| Lp. | Imię i nazwisko<br>osoby zgłaszającej<br>uwagę | Treść uwagi                                                                                    | Ustalenia projektu mpzp<br>dla terenu<br>nieruchomości której<br>dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie           | Uzasadnienie                                                                                                                                       |
|-----|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Anna Sosnowska<br>Przystałowice<br>Małe        | Przeznaczyć podzabudowę<br>teren działek o nr ewid. 54/1<br>i 47/1 w Przystałowicach<br>Małych | Teren rolny 11.6 R                                                             | Uwaga nie<br>uwzględniona | zabudowa nie została wprowadzona przy<br>zmianie Studium ze względu na<br>występujące tu chronione gleby klasy III                                 |
| 2   | Wiesław<br>Kowalski<br>Przystałowice<br>Małe   | Zmienić przeznaczenie działki<br>nr ewid. 240w<br>Przystałowicach Małych                       | Teren rolny o symbolu<br>11.4 R, częściowo<br>przeznaczony do<br>zalesienia    | Uwaga nie<br>uwzględniona | Teren działki leży w korytarzu<br>ekologicznym ujętym w prognozie<br>oddziaływania na środowisko. W studium<br>tereny nie przewidziane do zabudowy |
| 3   | Mieczysław<br>Janowiecki<br>Brogowa            | Przeznaczyć podzabudowę<br>teren działki o nr ewid. 663<br>w Brogowej                          | Teren rolno symbolu<br>4.2 R                                                   | Uwaga nie<br>uwzględniona | W projekcie planu nie wprowadzano<br>nowej zabudowy ze względu na korytarz<br>ekologiczny -pradolina rzeczna                                       |
| 4   | Zenon Kwiecień<br>Brogowa                      | PrzeznaczeniePod zabudowę<br>terenu działek o nr nr ewid.<br>684 i 361 w Brogowej              | Teren rolno symbolu<br>4.19 R                                                  | Uwaga nie<br>uwzględniona | Niezgodność z ustaleniami Studium.                                                                                                                 |

Przewodnicząca Rady Gminy  
w Rusinowie

**Jadwiga Kietlińska**

## ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Na zasadach określonych w § 16 na okres kierunkowy w ramach realizacji niniejszego planu, przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego w dziedzinach:

- zaopatrzenia w wodę:
- budowa ujęć wody i modernizacja istniejących - ok. 3216 m<sup>3</sup>/d
- budowa sieci wodociągowej Ø 200 - ok. 3670 m, Ø 160 - ok. 43860 m
- odprowadzenia ścieków bytowych:
- budowa grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej Ø 0,20 m - ok. 15100 m
- budowa ciśnieniowej sieci kanalizacji sanitarnej wraz z rurociągami tłocznymi - ok. 36608 m
- budowa przepompowni ścieków ok. 12 szt.
- budowa oczyszczalni 2 szt.

Wyżej podane planowane elementy uzbrojenia finansowane będą:

- ze środków własnych gminy,
- z dotacji,
- z kredytów i pożyczek komercyjnych,
- z kredytów i pożyczek preferencyjnych,
- z innych, nie wymienionych powyżej źródeł w tym środków prywatnych.

### ZESTAWIENIE PRZEWIDYWANYCH, PODSTAWOWYCH ELEMENTÓW UZBROJENIA KOMUNALNEGO W ODNIESIENIU DO PROJEKTOWANYCH CIĄGÓW KOMUNIKACYJNYCH W GRANICACH OBSZARU OBJETEGO PLANEM

#### 1. Bąków

| Rodzaj uzbrojenia                 | Przekrój w mm lub m | Długość w m | Lokalizacja |
|-----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
| Sieć wodociągowa                  | 160                 | 1400        | 2.1 KDZ     |
|                                   |                     | 200         | 2.2 KDD     |
|                                   |                     | 500         | 2.1 KDD     |
|                                   |                     | 320         | 2.1 KDX     |
|                                   |                     | 180         | 2.1 KDL     |
| Kanalizacja sanitarna ciśnieniowa | 65                  | 860         | 2.1 KDZ     |
|                                   | 50                  | 500         | 2.1 KDZ     |
|                                   | 50                  | 300         | 2.1 KDX     |
|                                   | 50                  | 500         | 2.1 KDD     |
|                                   | 65                  | 260         | 2.1 KDD     |
|                                   | 50                  | 180         | 2.1 KDL     |
|                                   | 50                  | 200         | 2.2 KDD     |

#### 2. Bąków Kolonia

| Rodzaj uzbrojenia                  | Przekrój w mm lub m  | Długość w m | Lokalizacja |
|------------------------------------|----------------------|-------------|-------------|
| Sieć wodociągowa                   | 160                  | 250         | 3.1 KDL     |
|                                    |                      | 240         | 3.1 KDD     |
|                                    |                      | 420         | 3.3 KDL     |
| Kanalizacja sanitarna grawitacyjna | 0,2                  | 240         | 3.1 KDL     |
|                                    |                      | 300         | 3.1 KDD     |
|                                    |                      | 920         | 3.3 KDL     |
| Przepompownia ścieków              |                      |             | 3.3 KDL     |
| Oczyszczalnia ścieków              | 12 m <sup>3</sup> /d |             | 3.1 KDL     |

### 3. Brogowa

| Rodzaj uzbrojenia                 | Przekrój w mm lub m | Długość w m | Lokalizacja |
|-----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
| Sieć wodociągowa                  | 160                 | 340         | 4.1 KDL     |
|                                   |                     | 1270        | 4.1 KDD     |
|                                   |                     | 1000        | 4.2 KDL     |
|                                   |                     | 1540        | 4.1 KDZ     |
|                                   |                     | 470         | 4.3 KDD     |
|                                   |                     | 100         | 4.10 KDD    |
|                                   |                     | 300         | 4.1 KDD     |
| Kanalizacja sanitarna Ciśnieniowa | 50                  | 500         | 4.2 KDL     |
|                                   | 65                  | 350         | 4.2 KDL     |
|                                   | 50                  | 950         | 4.1 KDZ     |
|                                   | 50                  | 300         | 4.1 KDD     |
|                                   | 50                  | 470         | 4.3 KDD     |
|                                   | 50                  | 500         | 4.1 KDZ     |
|                                   | 65                  | 1040        | 4.1 KDZ     |
|                                   | 80                  | 340         | 4.1 KDL     |

### 4. Gałki

| Rodzaj uzbrojenia                  | Przekrój w mm lub m | Długość w m | Lokalizacja |
|------------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
| Sieć wodociągowa                   | 200                 | 600         | 5.1.3 KDZ   |
|                                    | 160                 | 420         | 5.3 KDL     |
|                                    | 160                 | 670         | 5.1.1 KDZ   |
|                                    | 160                 | 1050        | 5.1 KDZ     |
|                                    | 160                 | 890         | 5.2 KDD     |
|                                    | 160                 | 1160        | 5.1 KDD     |
| Kanalizacja sanitarna grawitacyjna | 0,20                | 1060        | 5.1.2 KDZ   |
|                                    |                     | 280         | 5.3 KDL     |
|                                    |                     | 1130        | 5.1 KDD     |
|                                    |                     | 1080        | 5.1.1 KDZ   |
| Kanalizacja sanitarna Ciśnieniowa  | 80                  | 170         | 5.1.3 KDZ   |
|                                    |                     | 920         | 5.2 KDZ     |
|                                    |                     | 560         | 5.1.3 KDZ   |
| Przepompownia ścieków              |                     | 1           | 5.3 KDL     |
|                                    |                     | 5           | 5.1.2 KDZ   |
|                                    |                     | 3           | 5.1 KDD     |

### 5. Grabowa

| Rodzaj uzbrojenia | Przekrój w mm lub m | Długość w m | Lokalizacja |
|-------------------|---------------------|-------------|-------------|
|-------------------|---------------------|-------------|-------------|

|                                    |      |              |         |
|------------------------------------|------|--------------|---------|
| Sieć wodociągowa                   | 200  | 600          | 6.1 KDZ |
|                                    | 160  | 400          | 6.8 KDD |
|                                    |      | 850          | 6.1 KDL |
|                                    |      | 520          | 6.5 KDL |
|                                    |      | 450          | 6.5 KDD |
|                                    |      | 300          | 6.6 KDD |
|                                    |      | 80           | 6.2 KDD |
|                                    |      | 740          | 6.4 KDD |
|                                    |      | 740          | 6.1 KDZ |
|                                    |      | 380          | 6.2 KDL |
|                                    |      | 350          | 6.7 KDD |
| Ujęcia wody                        | -    | ok.1360 m³/d | 6.4 KDD |
| Kanalizacja sanitarna grawitacyjna | 0,20 | 850          | 6.1 KDL |
|                                    |      | 450          | 6.5 KDD |
|                                    |      | 330          | 6.4 KDD |
|                                    |      | 80           | 6.2 KDD |
|                                    |      | 260          | 6.6 KDD |
|                                    |      | 380          | 6.2 KDL |
|                                    |      | 520          | 6.5 KDL |
| Kanalizacja sanitarna ciśnieniowa  | 50   | 400          | 6.8 KDD |
|                                    | 80   | 198          |         |
|                                    | 80   | 300          | 6.1 KDL |
|                                    | 110  | 240          |         |
|                                    | 80   | 740          | 6.1 KDZ |
|                                    | 50   | 410          | 6.4 KDD |
|                                    | 110  | 600          | 6.1 KDZ |
|                                    | 50   | 350          | 6.1 KDL |
| Przepompownia ścieków              |      |              | 6.1 KDL |
| Oczyszczalnia ścieków              |      | ok. 500 m³/d |         |

## 6. Karczówka

| Rodzaj uzbrojenia                 | Przekrój w mm lub m | Długość w m | Lokalizacja |
|-----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
| Sieć wodociągowa                  | 160                 | 300         | 7.1.3 KDZ   |
|                                   |                     | 470         | 7.1.2 KDZ   |
|                                   |                     | 140         | 7.1 KDZ     |
|                                   |                     | 190         | 7.1.1 KDL   |
|                                   |                     | 340         | 7.1.2 KDL   |
| Kanalizacja sanitarna ciśnieniowa | 80                  | 300         | 7.1.3 KDZ   |
|                                   |                     | 470         | 7.1.2 KDZ   |
|                                   |                     | 140         | 7.1 KDZ     |
|                                   |                     | 190         | 7.1.1 KDL   |
|                                   |                     | 340         | 7.1.2 KDL   |

## 7. Klonowa

| Rodzaj uzbrojenia                 | Przekrój w mm lub m | Długość w m | Lokalizacja           |
|-----------------------------------|---------------------|-------------|-----------------------|
| Sieć wodociągowa                  | 160                 | 1600        | 8.1 KDL               |
|                                   |                     | 200         | Teren gminy Przysucha |
| Kanalizacja sanitarna ciśnieniowa | 80                  | 1600        | 8.1 KDL               |
|                                   |                     |             | Teren gminy Przysucha |
| Przepompownia ścieków             |                     |             | 8.1 KDL               |

## 8. Krzesławice

| Rodzaj uzbrojenia                 | Przekrój w mm lub m | Długość w m | Lokalizacja |
|-----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
| Sieć wodociągowa                  | 160                 | 1680        | 9.1 KDZ     |
|                                   |                     | 570         | 9.1 KDL     |
|                                   |                     | 450         | 9.5 KDD     |
|                                   |                     | 340         | 9.2 KDD     |
|                                   |                     | 450         | 9.1 KDD     |
|                                   |                     | 570         | 9.2 KDL     |
|                                   |                     | 2150        | 9.3 KDL     |
| Kanalizacja sanitarna ciśnieniowa | 50                  | 140         | 9.1 KDZ     |
|                                   | 50                  | 450         | 9.1 KDD     |
|                                   | 50                  | 570         | 9.7 KDL     |
|                                   | 50                  | 450         | 9.5 KDD     |
|                                   | 65                  | 1460        | 9.1 KDZ     |
|                                   | 50                  | 350         | 9.2 KDD     |
|                                   | 50                  | 570         | 9.2 KDL     |
|                                   | 50                  | 340         | 9.2 KDD     |
|                                   | 80                  | 2150        | 9.3 KDL     |

## 9. Przysławowice Małe

| Rodzaj uzbrojenia                 | Przekrój w mm lub m | Długość w m | Lokalizacja |
|-----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
| Sieć wodociągowa                  | 160                 | 1220        | 11.1 KDD    |
|                                   |                     | 800         | 11.3 KDD    |
|                                   |                     | 1350        | 11.1 KDZ    |
|                                   |                     | 390         | 11.4 KDD    |
|                                   |                     | 700         | 11.7 KDD    |
|                                   |                     | 770         | 11.5 KDD    |
|                                   |                     | 870         | 11.1.1 KDL  |
|                                   |                     | 1670        | 11.1 KDZ    |
|                                   |                     | 930         | 11.8 KDD    |
|                                   |                     | 1500        | 11.2 KDZ    |
|                                   |                     | 560         | 11.9 KDD    |
| Ujęcia wody                       | -                   |             | 11.1 KDZ    |
| Kanalizacja sanitarna ciśnieniowa | 50                  | 150         | 11.1 KDD    |
|                                   | 50                  | 500         | 11.3 KDD    |
|                                   | 65                  | 300         | 11.3 KDD    |
|                                   | 65                  | 1220        | 11.1 KDD    |
|                                   | 50                  | 500         | 11.1 KDZ    |
|                                   | 65                  | 830         | 11.1 KDZ    |
|                                   | 50                  | 150         | 11.4 KDD    |
|                                   | 50                  | 500         | 11.1 KDL    |
|                                   | 65                  | 400         | 11.1 KDL    |
|                                   | 80                  | 1670        | 11.1 KDZ    |
|                                   | 50                  | 500         | 11.8 KDD    |
|                                   | 65                  | 430         | 11.8 KDD    |
|                                   | 65                  | 1500        | 11.2 KDZ    |
|                                   | 50                  | 180         | 11.9 KDD    |
| Przepompownia ścieków             |                     |             | 11.1 KDZ    |

## 10. Władysławów



| Rodzaj uzbrojenia                 | Przekrój w mm lub m | Długość w m | Lokalizacja               |
|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------------------------|
| Sieć wodociągowa                  | 200                 | 720         | 12.1 KDL                  |
|                                   | 160                 | 440         | 12.1 KDL                  |
|                                   |                     | 1340        | 12.2 KDL                  |
| Kanalizacja sanitarna ciśnieniowa | 80                  | 930         | droga polna w kier. półn. |
|                                   | 80                  | 440         | 12.1 KDL                  |
|                                   | 80                  | 500         | 12.2 KDL                  |
|                                   | 50                  | 100         | 12.2 KDL                  |
|                                   | 65                  | 330         | 12.2 KDL                  |
| Przepompownia ścieków             |                     |             | 12.2 KDL                  |

## 11. Wola Gałęcka

| Rodzaj uzbrojenia                  | Przekrój w mm lub m | Długość w m | Lokalizacja                  |
|------------------------------------|---------------------|-------------|------------------------------|
| Sieć wodociągowa                   | 160                 | 800         | 13.3 KDD                     |
|                                    |                     | 500         | do sołectwa Grabowa          |
|                                    |                     | 250         | 13.1.3 KDL                   |
|                                    |                     | 150         | 13.2 KDL                     |
|                                    |                     | 540         | 13.3 KDD                     |
|                                    |                     | 500         | 13.1.1 KWX                   |
|                                    |                     | 560         | 13.2 KDD                     |
|                                    |                     | 580         | 13.1.1 KDD                   |
|                                    |                     | 420         | 13.1 KDZ                     |
|                                    | 200                 | 480         | 13.2 KDZ                     |
|                                    |                     | 1270        | 13.1 KDZ do granicy Rusinowa |
| Kanalizacja sanitarna grawitacyjna | 0,20                | 170         | 13.1.2 KDL                   |
|                                    |                     | 740         | 13.1.1 KDD                   |
|                                    |                     | 520         | 13.1.1 KWX                   |
|                                    |                     | 880         | 13.2 KDD                     |
|                                    |                     | 420         | 13.1 KDZ                     |
|                                    |                     | 450         | 13.2 KDZ                     |
| Kanalizacja sanitarna ciśnieniowa  | 65                  | 580         | 13.1.1 KDD                   |
|                                    | 80                  | 1170        | 13.1 KDZ                     |
|                                    | 110                 | 370         | 13.1 KDZ                     |
|                                    | 110                 | 1180        | poła do oczyszczalni         |
| Przepompownia ścieków              |                     |             | 13.1 KDZ                     |

## 12. Zychorzyn

| Rodzaj uzbrojenia                  | Przekrój w mm lub m | Długość w m | Lokalizacja |
|------------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
| Sieć wodociągowa                   | 160                 | 100         | 14.6 KDD    |
|                                    |                     | 1370        | 14.2 KDZ    |
|                                    |                     | 310         | 14.4 KDD    |
|                                    |                     | 260         | 14.3 KDD    |
|                                    |                     | 320         | 14.2.2 KDL  |
|                                    |                     | 640         | 14.1 KDZ    |
|                                    |                     | 340         | 14.11 KDD   |
|                                    |                     | 110         | 14.10 KDD   |
|                                    |                     | 310         | 14.8 KDD    |
|                                    |                     | 1100        | 14.1 KDZ    |
| Kanalizacja sanitarna grawitacyjna |                     | 360         | 14.2 KDZ    |

|                                   |    |      |            |
|-----------------------------------|----|------|------------|
|                                   |    | 310  | 14.4 KDD   |
|                                   |    | 260  | 14.3 KDD   |
|                                   |    | 320  | 14.2.1 KDL |
|                                   |    | 640  | 14.1 KDZ   |
|                                   |    | 340  | 14.11 KDD  |
| Kanalizacja sanitarna ciśnieniowa | 50 | 500  | 14.6 KDD   |
|                                   | 65 | 500  | 14.6 KDD   |
|                                   | 50 | 400  | 14.2 KDZ   |
|                                   | 80 | 640  | 14.2 KDZ   |
|                                   | 50 | 110  | 14.10 KDD  |
|                                   | 50 | 310  | 14.8 KDD   |
|                                   | 80 | 1150 | 14.1 KDZ   |
| Przepompownia ścieków             |    |      | 14.4 KDD   |
|                                   |    |      | 14.2.1 KDL |
|                                   |    |      | 14.1 KDZ   |

Przewodnicząca Rady Gminy  
w Rusinowie

**Jadwiga Kietlińska**