Uchwała nr XXII/77/25
Rady Gminy Ułęż

z dnia 24 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz uchwały Nr LII/292/23 Rady Gminy Ułęż z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż, Rada Gminy Ułęż uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1

1. Stwierdza się, iż projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż", zatwierdzonego uchwałą Nr XXIX/157/2000 Rady Gminy Ułęż z dnia 20 listopada 2000 r. ze zmianami wprowadzonymi późniejszymi uchwałami: uchwałą Nr VIII/49/2003 Rady Gminy Ułęż z dnia 24 czerwca 2003 r., uchwałą Nr XL/199/06 Rady Gminy Ułęż z dnia 28 czerwca 2006 r., uchwałą Nr XXVI/141/08 Rady Gminy Ułęż z dnia 8 grudnia 2008 r., uchwałą Nr XXVI/108/13 Rady Gminy Ułęż z dnia 31 stycznia 2013 r., uchwałą Nr VI/27/15 Rady Gminy Ułęż z dnia 21 maja 2015 r., uchwałą Nr X/40/15 Rady Gminy Ułęż z dnia 20 października 2015 r., uchwałą Nr XXI/108/16 Rady Gminy Ułęż z dnia 20 grudnia 2016 r., uchwałą Nr IV/19/19 Rady Gminy Ułęż z dnia 1 lutego 2019 r. oraz uchwałą Nr LXI/345/24 Rady Gminy Ułęż z dnia 15 marca 2024 r.

2. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż przyjętego uchwałą Nr VIII/50/2003 Rady Gminy Ułęż z dnia 24 czerwca 2003 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z 2003 r. Nr 121, poz. 2841 - z późniejszymi zmianami) dla obszarów położonych w Białkach Dolnych, Białkach Górnych, Drążgowie, Kolonii Miłosze, Korzeniowie, Lendo Ruskie, Podlodowie, Podlodówce, Sarnach, Sobieszynie, Ułężu, Zosinie i Żabiance, zwanego dalej planem.

§ 2

1. Plan stanowią:

1) ustalenia planu, będące treścią niniejszej uchwały;

2) część graficzna - rysunki planu w skali 1:1000 (załączniki nr 1a-13), stanowiące ponumerowane załączniki od nr 1a do nr 13 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 14 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu - stanowiące załącznik nr 15 do niniejszej uchwały;

5) zbiór danych przestrzennych - dokument elektroniczny, stanowiący załącznik nr 16.

2. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:

1) Przepisów ogólnych, zawartych w Rozdziale 1;

2) Ogólnych zasad i warunków regulacji zagospodarowania obszarów, zawartych w Rozdziale 2;

3) Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zawartych w Rozdziale 3;

4) Ustaleń szczegółowych, zawartych w Rozdziale 4;

5) Przepisów końcowych, zawartych w Rozdziale 5.

§ 3

1. Definicje pojęć użytych w niniejszym planie:

1) **plan gminy** - miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż przyjętego uchwałą Nr VIII/50/2003 Rady Gminy Ułęż z dnia 24 czerwca 2003 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z 2003 r. Nr 121, poz. 2841 - z późniejszymi zmianami);

2) **plan** - należy przez to rozumieć ustalenia o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2 niniejszej uchwały;

3) **rysunek planu** - należy przez to rozumieć załączniki nr 1-13 do niniejszej uchwały, zawierające graficzny zapis planu w skali 1:1000;

4) **teren (teren planistyczny)** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;

5) **linia rozgraniczająca** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania;

6) **przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć określone dla danego terenu przeznaczenie składające się z jednej klasy z dozwolonych poziomów lub z wykorzystaniem nie więcej niż trzech klas z dozwolonych poziomów, realizowanych łącznie lub zamiennie (samodzielnie), w równych proporcjach lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji;

7) **przeznaczenie uzupełniające** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie terenu, i zajmują nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej zabudowy oraz lokalizowane są na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem terenu, a w przypadku działki budowlanej w sytuacji lokalizacji w odrębnym budynku, nie występują samodzielnie na działce budowlanej i zajmują mniej niż 40% ustalonego wskaźnika powierzchni zabudowy nie wliczając w to powierzchni pod dojściami i dojazdami;

8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - wyrysowana na rysunku planu i określona ustaleniami szczegółowymi planu linia, poza którą zakazuje się sytuowania nowych budynków i rozbudowy istniejących i innych obiektów budowlanych; linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków i innych obiektów budowlanych: obiektów małej architektury, budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);

10) **uciążliwość** - zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;

11) **adaptacja** - należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego;

12) **modernizacja** - należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;

13) **zabudowa związana z obsługą rolnictwa** - zabudowa która nie wymaga uzyskania zgody na wyłączenie z użytkowania rolniczego gruntów na podstawie przepisów odrębnych;

14) **agroturystyka** - należy przez to rozmieć świadczenie przez rolników usług turystycznych w ich gospodarstwach, obejmujących przede wszystkim zapewnienie noclegów, wyżywienia i innych dodatkowych świadczeń, takich jak m.in.: wypożyczanie sprzętu turystycznego, jazda konna, pola namiotowe;

15) **droga publiczna** - należy przez to rozumieć drogę ogólnodostępną, zaliczoną na podstawie przepisów odrębnych do jednej z kategorii dróg publicznych: powiatowa lub gminna, wydzieloną liniami rozgraniczającymi;

16) **dostęp do drogi publicznej** - dotyczy nieruchomości dopuszczonych niniejszym planem do zabudowy i rozumie się przez to zjazd - określony w przepisach ustawy o drogach publicznych lub w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej drogą wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej z zastrzeżeniem, że droga ta winna spełniać wymagania przepisów odrębnych dotyczących parametrów;

17) **udział powierzchni biologicznie czynnej** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

18) **udział powierzchni zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

19) **zabudowa** - podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na terenie planistycznym lub działce;

20) **Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCh)** - jest to ciągła struktura przestrzenna w ramach Systemu Przyrodniczego Gminy (SPG), wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne przestrzenie zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania gminnego o ograniczonej możliwości inwestycyjnej, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami poza gminnymi w celu zapewnienia w jej obrębie ekologicznych reguł ciągłości;

21) **drodze wewnętrznej** - należy przez to rozumieć teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR, nie zaliczony do kategorii dróg publicznych, przeznaczony do ruchu pojazdów, z dopuszczeniem ruchu pieszych i rowerów;

22) **stanowisko postojowe dla rowerów** - miejsce przeznaczone do długiego lub krótkiego pozostawienia roweru, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni , w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy lub jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;

23) **infrastruktura techniczna** - to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty (w tym instalacje odnawialnych źródeł energii), służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

24) **poziom terenu** - należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;

25) **wysokość zabudowy** - wysokość budynku mierzona od średniego poziomu terenu do poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, attyki, bądź najwyżej położonego punktu dachu, z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej, instalacji i elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np.: maszynownie dźwigów, centrale

wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które nie podwyższają optycznie zabudowy. Dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynku;

26) **zieleń izolacyjna** - należy przez to rozumieć wydzielony w granicach terenu o określonym przeznaczeniu, pas zieleni wysokiej i średniej złożony z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu o różnych sposobach zagospodarowania, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych, ciągów komunikacyjnych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących lub projektowanych przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.);

27) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;

28) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 4

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.

2. **1.1-13.3** (cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. **RZM, RNR-RZM, RNR-ZP, ML-RZM-ZP, RZ, ML-RZM, MN, MN-U, U, U-P, PEF, U-KO-I, IE, WS, RN-L, RN-ZN, L, ZD, ZN, ZP, RNR, KDD, KR** - oznaczenia literowe terenów, określające ich podstawowe przeznaczenie, odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.

4. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

1) granica terenu objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie odległości w metrach;

5) symbole (oznaczenia cyfrowe i literowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) obszary zieleni izolacyjnej;

7) granica systemu przyrodniczego gminy - Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCh);

8) stanowiska archeologiczne;

9) istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne SN i WN ze strefą ochronną;

10) obszar i granica Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”;

11) obszar natura 2000 „Dolny Wieprz”;

12) proponowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska”.

5. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne i literowe, nie wymienione w ust. 4, w szczególności dotyczące terenów poza granicami planu, mają charakter informacyjny.

§ 5

1. Oznaczenia literowe (symbole klasy) dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:

1) **RZM** - teren zabudowy zagrodowej;

2) **RNR- RZM** - teren gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy zagrodowej;

3) **RNR-ZP** - teren gruntów ornych oraz upraw lub zieleni urządzonej;

4) **ML-RZM-ZP -** teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub zabudowy zagrodowej lub zieleni urządzonej;

5) **RZ** - teren zabudowy związanej z rolnictwem;

6) **ML-RZM** - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub zabudowy zagrodowej;

7) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

8) **MN-U -** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

9) **U -** teren usług;

10) **U-P** - teren usług lub produkcji;

11) **PEF -** teren elektrowni słonecznej;

12) **U-KO-I** - teren usług lub obsługi komunikacji lub infrastruktury technicznej;

13) **IE** - teren elektroenergetyki;

14) **WS -** tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

15) **RN-L -** teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub teren lasu;

16) **RN-ZN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;

17) **L** - teren lasu;

18) **ZD -** teren ogródków działkowych;

19) **ZN -** teren zieleni naturalnej;

20) **ZP -** teren zieleni urządzonej;

21) **RNR -** teren gruntów ornych oraz upraw;

22) **KDD -** teren drogi dojazdowej;

23) **KR -** tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 2.
Ogólne ustalenia i zasady regulacji zagospodarowania obszarów

§ 6

1. Ustalenia dotyczące **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) obowiązuje zasada podporządkowania przekształceń funkcjonalno - przestrzennych w obrębie terenów planistycznych wymienionych w ustaleniach szczegółowych wartościom środowiska kulturowego i przyrodniczego;

2) obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach planu;

3) określa się zasady lokalizacji budynków oraz innych obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) usytuowanie budynków w obrębie działki budowlanej wraz z zielenią i innymi elementami zagospodarowania w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem i nie powodujący dysharmonii z cechami estetycznymi istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu;

5) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniający dostępność budynków i terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;

6) zmiany ukształtowania terenu, związane z realizacją inwestycji nie mogą powodować spływu wód na tereny sąsiednie; wprowadza się zasadę odprowadzania wód opadowych (nie powodując zanieczyszczenia wód powierzchniowych) - przez infiltrację do gruntu na działce własnej;

7) w zakresie zapewnienia dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami obowiązują wymagania zawarte w przepisach odrębnych;

8) na terenach objętych planem nie występują i nie są projektowane obiekty o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.;

9) dopuszczenie w obszarze działki budowlanej lokalizacji oczek wodnych o powierzchni lustra wody maksymalnie 200 m^2;

10) na terenie objętym planem w obszarach oznaczonych symbolami: 1.2PEF, 2.2RNR, 5.1RZM, 5.2RZM, 5.1KR, 5.5RZM, 5.6RZM występuje zadanie inwestycyjne o znaczeniu ponadlokalnym - projektowana budowa linii elektroenergetycznej WN 110kV ze strefą ochronną, relacji: GPZ Ryki - GPZ Michów oraz projektowane są inne sieci WN 110kV ze strefą ochronną w obszarach oznaczonych symbolami: 11.2U-P, 13.1PEF, 13.1RNR, 13.1L;

11) w przypadkach działek węższych niż 16 m oraz określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się usytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, z zachowaniem przepisów odrębnych;

12) na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m^2;

13) adaptację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;

14) dopuszczenie w granicach planu zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi, a także wyznaczonymi i urządzonymi dojściami i dojazdami do działek;

15) w poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów oraz zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi, nie przedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci infrastruktury wodnej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej, służących bezpośrednio obsłudze tych terenów.

§ 7

1. Ustalenia dotyczące zasad **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1) Tereny objęte planem, zgodnie z jego rysunkiem oraz ustaleniami szczegółowymi planu położone są:

a) w systemie przyrodniczym gminy - Ekologiczny System Obszarów Chronionych,

b) w proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska”,

c) w strefie stanowisk archeologicznych,

d) w obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”,

e) w obszarze Natura 2000 PLH 060051 „Dolny Wieprz”,

f) w strefie ochronnej projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN,

g) w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego wodą 100-letnią (1%) oraz w terenach wyłączonych z zabudowy wodą 10-letnią (10%).

2. Zagospodarowanie terenów objętych planem podporządkowuje się wymogom:

1) ochrony wód podziemnych **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska”**, polegającej na zakazie lokalizowania przedsięwzięć negatywnie wpływających na ilość i jakość zasobów wodnych; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

2) ochrony **Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”,** obejmującego południową i północno-wschodnią część gminy - zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Nr 38 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” (Dz. Urz. Woj. Lubel. z dnia 24 marca 2006 r. Nr 59, poz. 1151);

3) ochrony **obszaru Natura 2000 PLH 060051 „Dolny Wieprz**”, położonego jednocześnie na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”. W obszarze Natura 2000 zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;

4) wynikającym z usytuowania w systemie przyrodniczym gminy - **Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych**, gdzie wprowadza się:

- zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej mogącej dysharmonizować krajobraz, w przypadku lokalizacji inwestycji celu publicznego, dysharmonizującej krajobraz należy stosować rozwiązania przeciwdziałające w postaci np. zieleni izolacyjnej, odpowiednich osłon elewacyjnych, zielonych dachów,

- zakaz składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,

- zakaz tworzenia nasypów ziemnych, usytuowanych poprzecznie do osi korytarzy ekologicznych,

- zakaz eksploatacji surowców mineralnych,

- nakaz poszerzania lub wykonywania przepustów w przecinających korytarz nasypach,

- zalecenie kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (zadrzewień),

- zalecenie restytucji użytków zielonych, kosztem gruntów ornych;

5) **w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego** wodą 100-letnią (1%) oraz wodą 10-letnią (10%), wprowadza się zakaz zabudowy lub rozbudowy istniejącej zabudowy, ponadto zakazuje się gromadzenia nawozów naturalnych, środków chemicznych, ścieków, odpadów oraz ich przetwarzania a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyszczać wody;

6) **w zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Sierskowola”** WB 446 (złoże rozpoznane wstępnie) **oraz w zasięgu udokumentowanego złoża piasku i żwiru „Żabianka I”** KN 8081 (eksploatacja złoża zaniechana), podlegających ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi, których granice występowania zostały określone z części graficznej planu;

7) obowiązuje zakaz prowadzenia działalności przekraczających standardy jakości środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, oddziaływanie powinno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na których występują źródła emisji;

8) uciążliwości poszczególnych przedsięwzięć realizowanych zgodnie z ustaleniami planu, winny ograniczać się do terenów, do których inwestor posiada tytuł prawny; w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) ochrony przed hałasem, uwzględniając dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:

a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w wyznaczonych strefach technicznych od linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 19;

11) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także nakaz stosowania zieleni

izolacyjnej przy drogach publicznych, z zaleceniem stosowania gatunków roślin odpornych na emisję spalin samochodowych oraz na terenach działalności produkcyjnej ograniczających zanieczyszczenia atmosferyczne;

12) dopuszczenia przy prowadzeniu prac budowlanych wykorzystania i przekształcania elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji;

13) ograniczenia w użytkowaniu terenów na całym obszarze objętym planem poprzez:

a) zachowanie części powierzchni niezainwestowanej jako powierzchni biologiczne czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Rozdziale 4,

b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do cieków i zbiorników wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,

c) zakazuje się nasadzania drzew na terenach przyległych do cieków w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegu,

d) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż:

- 4 m od linii brzegowej koryta cieku wodnego,

- 10 m od linii brzegowej koryta rzeki,

e) nakaz ochrony i zachowania drożności systemu melioracyjnego, z możliwością jego przebudowy także w obszarach nie wydzielonych funkcjonalnie jako tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, cieki, zbiorniki, rowy melioracyjne) i oznaczonych symbolem WS w niniejszym planie;

14) dostosowania nasadzeń zieleni do warunków siedliskowych;

15) harmonijne wkomponowanie noworealizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz oraz uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek budowlanych;

16) prowadzenia działalności na terenach położonych w sąsiedztwie gruntów leśnych w sposób zapewniający ochronę tych gruntów, z zachowaniem minimalnych odległości określonych w przepisach odrębnych;

17) prowadzenia gospodarki leśnej na terenach lasów w oparciu o plan urządzenia lasu lub uproszczony plan urządzenia lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii rozumieniu przepisów odrębnych, w tym poważnych awarii przemysłowych w myśl ustawy o ochroni środowiska.

5. W planie nie uwzględnia się szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż tego typu audyt dla województwa lubelskiego nie został dotychczas sporządzony.

6. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

§ 8

Pod względem akustycznym kwalifikuje się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny:

1) tereny o symbolach klasy przeznaczenia: MN, RZM, ML-RZM jako tereny pod zabudowę mieszkaniową;

2) tereny o symbolach klasy przeznaczenia: MN-U, jako tereny mieszkaniowo-usługowe lub:

a) jako tereny pod szpitale i domy pomocy społecznej w przypadku lokalizacji usług zdrowia i pomocy społecznej,

b) jako tereny pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku lokalizacji usług edukacji,

c) jako tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe w przypadku lokalizacji usług sportu i rekreacji;

3) tereny o symbolu klasy przeznaczenia U:

a) jako tereny pod szpitale i domy pomocy społecznej w przypadku lokalizacji usług zdrowia i pomocy społecznej,

b) jako tereny pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku lokalizacji usług edukacji,

c) jako terenu na cele rekreacyjno-wypoczynkowe w przypadku lokalizacji usług sportu i rekreacji.

§ 9

Ustalenia dotyczące zasad **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków woj. Lubelskiego a także dobra kultury współczesnej;

2) ustala się **strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych** figurujących w gminnej ewidencji zabytków, nie wpisane do rejestru zabytków, oznaczonych numerami AZP w ustaleniach szczegółowych planu oraz przedstawione w części graficznej planu;

3) w strefach, o których mowa w pkt. 2 obowiązuje nakaz prowadzenia prac ziemnych, a także realizacja zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;

4) obowiązuje ochrona przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) na terenie 7.1ZD - teren ogrodów działkowych, ustanawia się planistyczną strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji parku i dworu w Podlodowie wpisanych do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/898 w ramach której: nakazuje się staranne wykonanie zabudowy ogrodowej bez użycia jaskrawych kolorów oraz odpowiednie jej wkomponowanie w zieleń w celu minimalizowania ryzyka obniżenia walorów widokowo-przestrzennych na otoczenie w tym widoków na zespół dworski od strony terenów otwartych - stawów hodowlanych oraz zapewnienie starannego kształtowania i utrzymania zieleni ogrodów działkowych;

6) na terenie 11.4ZP - teren zieleni urządzonej oraz części wschodniej terenu 11.4U-P - teren usług lub produkcji, ustanawia się strefę planistyczną ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu pałacowo-parkowego w Ułężu, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/794, której zasięg oznaczono w części graficznej planu, w ramach której: w przypadku realizacji nowej zabudowy (dotyczy wschodniej części terenu 11.4U-P) nakazuje się staranne jej wykonanie bez użycia jaskrawych kolorów oraz odpowiednie jej wkomponowanie w otoczenie w celu minimalizowania ryzyka obniżenia walorów widokowo-przestrzennych w tym widoków na zespół pałacowo-parkowy od strony terenów otwartych - stawów hodowlanych (strona południowo-zachodnia) oraz zapewnienie starannego kształtowania i utrzymania zieleni w powiązaniu z ustaleniami zawartymi w części szczegółowej planu.

§ 10

Ustalenia **dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) na terenie objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wodą 100-letnią (1%) oraz wodą 10-letnią (10%) - oznaczone w części graficznej planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5 oraz w przepisach odrębnych;

2) część terenów zgodnie z rysunkiem planu, położona jest w zasięgu urządzeń melioracyjnych (w tym drenaże), ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych. Likwidacja tych urządzeń i wyłączenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych - zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na terenach objętych planem nie występują inne obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11

Ustalenia dotyczące **zasad scalenia i podziału nieruchomości**:

1) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości;

2) podział oraz łączenie działek zgodnie z zapisami w ustaleniach szczegółowych planu z uwzględnieniem pkt 3 i 4 niniejszego paragrafu;

3) w przypadku wydzielania nowych działek budowlanych należy zachować następujące zasady:

a) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną lub służebność,

b) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

- 1000 m^2 w terenach o funkcji oznaczonej symbolami MN,
- 2000 m^2 w terenach o funkcji oznaczonej symbolami U, U-P,
- 5000 m^2 w terenach o funkcji oznaczonej symbolami PEF,
- zgodnie z przepisami odrębnym w terenach o funkcji oznaczonej symbolami RZM;

4) minimalne wielkości działek wymienione w pkt 3b nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów:

- pod wydzielenie dróg publicznych i wewnętrznego układu komunikacyjnego,
- pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- w celu powiększenia działek sąsiednich lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących,
- w celu uregulowania spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

§ 12

Ustalenia dotyczące **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) plan wskazuje jako tereny przestrzeni publicznych - ogólnodostępne, wymagające ukształtowania i aranżacji architektonicznej tereny przewidziane pod: poszerzenie dróg publicznych i ogólnodostępnych dróg wewnętrznych, dla których:

- obowiązuje dostosowanie sposobu i formy urządzenia przestrzeni publicznej oraz układu i rodzaju nasadzeń zieleni do zagospodarowania terenów otaczających oraz warunków fizjograficznych i krajobrazowych,
- aranżacja przestrzeni publicznej powinna uwzględniać uwarunkowania kompozycyjno-krajobrazowe otoczenia oraz (w oparciu o przepisy odrębne) zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

2) dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w pkt 1;

3) w planie nie wyznaczono obszaru przestrzeni publicznej, w znaczeniu przepisów odrębnych.

§ 13

Ustalenia dotyczące **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

Rozdział 3.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14

1. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w tym przewodów światłowodowych, nie związanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu.

2. Przy zagospodarowaniu obszarów objętych planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunkach planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

§ 15

Ustalenia dotyczące obsługi **komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych:**

1) podstawowy układ komunikacyjny stanowią:

- drogi publiczne (powiatowe i gminne): drogi dojazdowe oznaczone symbolem KDD w granicach planu oraz drogi zlokalizowane poza granicami planu, oznaczone informacyjnie na rysunku planu symbolami KDP(Z), KDG(D), KDG(L),

- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem KR w granicach planu oraz drogi wewnętrzne ogólnodostępne poza granicami planu oznaczone informacyjnie na rysunku planu symbolem KDW;

2) dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych, poza wyznaczonymi na rysunku planu, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych w obrębie terenów budowlanych;

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Rozdziale 4;

4) w obszarach objętych planem nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych. Realizacja dróg rowerowych z możliwością wykorzystania terenów przeznaczonych m.in. w niniejszej uchwale pod drogi;

5) **ustala się wskaźniki parkingowe** do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe (postojowe) liczone z miejscami w garażach, dla potrzeb użytkowników, zgodnie z przeznaczeniem terenu w jego granicach:

a) dla budynków mieszkalnych co najmniej 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny oraz dla budynków z funkcją agroturystyczną 1 miejsce do parkowania na jeden pokój gościnny,

b) dla nowo realizowanej zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej z zastrz. lit. c,

c) co najmniej 2 miejsca dla nowo realizowanej zabudowy usługowej o powierzchni użytkowej mniejszej, niż 100 m^2,

d) 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży w budynkach handlowych, z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla samochodów dostawczych,

e) 1 miejsca do parkowania na każde 5 miejsc konsumpcji w budynkach gastronomicznych,

f) 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 70 m^2 powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej związanej z produkcją rolną,

g) 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej w budynkach produkcyjnych i co najmniej 1 miejsca do parkowania na 3 zatrudnionych,

h) 1 miejsca do parkowania na 2 zatrudnionych w elektrowniach fotowoltaicznych,

i) 5 miejsc do parkowania na 50 widzów oraz 1 miejsca dla autokaru dla terenu sportu i rekreacji;

6) ustala się liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) co najmniej 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek usługowy,

b) co najmniej 1 miejsca do parkowania na 6 pokoi gościnnych w budynkach stanowiących bazę noclegową,

c) co najmniej 1 miejsca do parkowania dla terenu sportu i rekreacji, gdy liczba stanowisk wynosi powyżej 6,

d) co najmniej 1 miejsca do parkowania - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, 2 miejsc - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, 3 miejsc - jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 41 dla terenu usług,

e) co najmniej 1 miejsca do parkowania na 200 m^2 powierzchni użytkowej w budynkach produkcyjnych;

7) na wydzielonych terenach usług turystyki należy zapewnić stanowiska postojowe dla rowerów w ilości 1 stanowisko postojowe na każde pełne 5 miejsc parkingowych dla samochodu;

8) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16

Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę**:

1) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej poprzez istniejące i projektowane przyłącza;

2) na terenach nie objętych siecią wodociągową dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł, do czasu realizacji nowych sieci umożliwiających docelowe wyposażenie wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;

3) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, w tym umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu;

4) nowe przewody wodociągowe należy prowadzić z zachowaniem odległości i wymogów określonych w przepisach odrębnych;

5) dopuszcza się usytuowanie przewodów w liniach rozgraniczających dróg położonych w granicach obszaru objętego planem poza jezdnią istniejącą lub projektowaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) wymagane jest zapewnienie ochrony ujęć wody podziemnej poprzez przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) przy zaopatrzeniu w wodę obszaru objętego planem, należy zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17

Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych**:

1) przyjmuje się system odprowadzania ścieków w oparciu o zbiorczą sieć kanalizacyjną;

2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz w obszarach produkcyjnych przyzakładowe oczyszczalnie ścieków;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacyjnej oraz lokalizację obiektów i urządzeń odprowadzania ścieków w terenach przeznaczonych w planie pod drogi (publiczne i wewnętrzne) lub ich poszerzenia z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

4) do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:

a) stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych - zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,

b) indywidualne systemy oczyszczania ścieków przy korzystnych warunkach hydrogeologicznych i odpowiedniej wielkości działki oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych;

5) obowiązuje zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;

6) odprowadzanie wód opadowych:

a) na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych,

b) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika, w tym z zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawiesin, separator ropopochodny), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu,

c) dopuszczenie retencjonowania wód odprowadzanych do gruntu,

d) zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich.

§ 18

Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz**:

1) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń zaopatrzenia w gaz w tym także gazociągów wysokiego ciśnienia, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) wzdłuż nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ogrodzenia należy lokalizować w odległości co najmniej 0,5 m od gazociągu;

4) przy sytuowaniu gazociągów i urządzeń zaopatrzenia w gaz należy uwzględnić wskazaną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy;

5) dopuszcza się prowadzenie nowo projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg objętych granicami planu, poza pasem jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) wyznacza się na rysunku planu przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną 40 m (po 20 m od obu stron osi gazociągu) w ramach której:

- wprowadza się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu do czasu rezygnacji z jego projektowanego przebiegu lub przebudowy w przypadku jego wcześniejszej realizacji,

- wszelkie prace w strefie kontrolowanej projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, związane z możliwością realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu) mogą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi, regulującymi warunki techniczne i usytuowanie sieci gazowych;

7) sieci gazowe należy prowadzić zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe w tym konieczność uwzględnienia przepisów szczególnych regulujących warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie w zakresie lokalizacji obiektów terenowych w stosunku do sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

§ 19

Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia elektroenergetyki**:

1) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w energię elektryczną;

2) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, modernizację, wymianę, odbudowę i przebudowę, w tym przebudowę linii napowietrznych na podziemne oraz zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych;

3) dopuszcza się rozbudowę sieci i budowę nowych odcinków sieci elektroenergetycznej napowietrznej i kablowej niskiego i średniego napięcia a kablowego bez względu na poziom napięcia;

4) dopuszcza się budowę słupowych stacji transformatorowych w liniach napowietrznych SN;

5) dopuszcza się budowę wnętrzowych stacji transformatorowych w liniach podziemnych SN;

6) dopuszcza się lokalizację linii na wspólnej trasie;

7) wyznacza się na rysunku planu przebieg istniejących oraz projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia SN i WN wraz z pasami technologicznymi o szerokości:

- 40 m - po 20 m od osi linii po obu stronach dla istniejącej lub projektowanej linii elektroenergetycznej 110kV,

- 15 m - po 7,5 m od osi linii po obu stronach dla istniejącej lub projektowanej linii elektroenergetycznej SN;

8) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznej, o których mowa w pkt 7:

a) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z eksploatacją istniejących linii elektroenergetycznych,

b) zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie linii elektroenergetycznej,

c) obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i zieleni wysokiej oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo;

9) pasy technologiczne, dla linii istniejących o których mowa w pkt 7, ulegają likwidacji w przypadku likwidacji lub skablowania doziemnego linii elektroenergetycznej, podobnie pasy technologiczne dla linii projektowanych o których mowa w pkt 7 ulegają likwidacji w przypadku rezygnacji z projektowania przebiegu nowych linii elektroenergetycznych;

10) dopuszcza się realizację budowy linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz budowy stacji transformatorowych nie wskazanych na rysunku planu, o ile jest to niezbędne dla obsługi wyznaczonych w planie terenów produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500kW (farmy fotowoltaiczne). Zaleca się realizację linii w wykonaniu kablowym zgodnie z obowiązującymi przepisami;

11) w przypadku skablowania lub zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i zagospodarowanie w terenach położonych w obrębie dotychczasowych stref ochronnych tych linii, zgodnie z przeznaczeniem terenu - na warunkach planu i przepisów odrębnych;

12) dopuszcza się prowadzenie sieci średniego i niskiego napięcia a kablowych bez względu na poziom napięcia oraz oświetlenia ulicznego w terenach przeznaczonych w planie na drogi gminne oraz wewnętrzne lub ich poszerzenia oznaczone symbolem KDD oraz KR;

13) w obrębie terenów przeznaczonych w planie na drogi gminne oraz wewnętrzne lub ich poszerzenia oznaczone symbolami KDD oraz KR dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) dopuszcza się w terenach budowlanych innych niż przeznaczonych w niniejszym planie pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, lokalizację urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych - paneli fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20

Ustalenia dotyczące **uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia telekomunikacyjne**:

1) utrzymuje się dotychczasowy przebieg sieci telekomunikacyjnej oraz dotychczasową lokalizację urządzeń łączności;

2) dopuszcza się przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w terenach przeznaczonych w planie na drogi gminne oznaczone symbolem KDD lub drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KR lub ich poszerzenia, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 21

Ustalenia dotyczące **zaopatrzenia w ciepło**:

1) bazowanie na indywidualnych i lokalnych systemach grzewczych, stanowiących podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło;

2) dopuszcza się grupowy system zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej;

3) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej;

4) należy stosować rozwiązania wykorzystujące paliwa niskoemisyjne lub rozwiązania nieemisyjne.

§ 22

Ustalenia dotyczące **gromadzenia i usuwania odpadów**:

1) ustala się usuwanie odpadów w ramach gminnego systemu selektywnej zbiórki odpadów;

2) nie dopuszcza się gromadzenia odpadów w miejscach do tego niewyznaczonych i w sposób umożliwiający przenikanie składników odpadów do środowiska;

3) nie dopuszcza się składowania odpadów obcych, nie wytworzonych w wyniku własnej działalności z zastrzeżeniem pkt.4;

4) dopuszcza się składowanie niezanieczyszczonej gleby, odpadów żwiru lub skruszonych skał, odpadów materiałów i elementów budowlanych oraz infrastruktury drogowej, w celu podniesienia rzędnej terenu, przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych;

5) zbiórka i wywóz odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie odrębnymi uchwałami.

§ 23

Dla całego obszaru objętego zmianą planu **w zakresie ochrony przeciwpożarowej** obowiązuje:

1) zapewnienie pokrycia zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;

2) wyprzedzająca lub równoległa w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowa sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody, z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej;

3) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

4) dopuszczenie budowy obiektów ochrony przeciwpożarowej;

5) do obiektów i terenów, do których wymagane jest doprowadzenie drogi pożarowej, drogi pożarowe muszą być doprowadzone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe terenów według rodzaju przeznaczenia

CZĘŚĆ 1 - BIAŁKI DOLNE

§ 24

1. Wyznacza się **teren usług lub obsługi komunikacji lub infrastruktury technicznej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 1a (obręb Białki Dolne)** symbolem **1.1U-KO-I**, w ramach którego ustala się przeznaczenie terenu:

1) **teren usług** obejmujący usługi handlu, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi gastronomii, usługi biurowe i administracja, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług kultury i rozrywki oraz usług kultu religijnego;

2) **teren obsługi komunikacji** obejmujący tereny obsługi podróżnych, garaże, parkingi, place;

3) **teren infrastruktury technicznej** obejmujący teren stacji paliw z wykluczeniem terenu gospodarowania odpadami;

4) **przeznaczenie uzupełniające:** teren zieleni urządzonej.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 1,2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, i innych budowli, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometrię dachu: dachy dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,

c) dopuszczenie dowolnych gabarytów budynków,

d) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - 400 m^2,

e) w ramach terenu obsługi komunikacji dopuszcza się warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne pojazdów.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodne z rysunkiem planu - 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego w kategorii drogi krajowej nr 48.

5. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

6. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

7. **Obsługa komunikacyjna terenu** z drogi głównej ruchu przyspieszonego w kategorii drogi krajowej nr 48 poprzez dodatkową jezdnię (droga serwisowa) zlokalizowaną w jej pasie drogowym (znajdującej się poza granicami planu).

8. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:

- położenia w zasięgu proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust 2 pkt 1,

- wskazanego rysunkiem planu projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną, obowiązują ustalenia zawarte w §18 pkt 7,

- położenia w systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych niewielkiej południowo-zachodnia część terenu zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- położenia w zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Sierskowola" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust 2 pkt 6.

§ 25

1. Wyznacza się **teren usług lub obsługi komunikacji lub infrastruktury technicznej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 1b (obręb Białki Dolne)** symbolem **1.2U-KO-I**, w ramach którego ustala się przeznaczenie terenu:

1) **teren usług** obejmujący usługi handlu, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi gastronomii, usługi biurowe i administracja, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług kultury i rozrywki oraz usług kultu religijnego;

2) **teren obsługi komunikacji** obejmujący tereny obsługi podróżnych, garaże, parkingi, place;

3) **teren infrastruktury technicznej** obejmujący teren stacji paliw z wykluczeniem terenu gospodarowania odpadami;

4) **przeznaczenie uzupełniające:** teren zieleni urządzonej.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 1,2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, i innych budowli, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometrię dachu: dachy dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,

c) dopuszczenie dowolnych gabarytów budynków,

d) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - 400 m^2,

e) w ramach terenu obsługi komunikacji dopuszcza się warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne pojazdów.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodne z rysunkiem planu:

a) 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego w kategorii drogi krajowej nr 48,

b) 8 metrów od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 109).

5. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

6. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

7. **Obsługa komunikacyjna terenu:** podstawowa z drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 109) posiadającej zjazd z dodatkowej jezdni (droga serwisowa) w pasie drogowym drogi głównej ruchu przyspieszonego w kategorii drogi krajowej nr 48 (znajdującej się poza granicami planu).

8. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust 2 pkt 1.

§ 26

1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 1b (obręb Białki Dolne)** symbolami: **1.1RZM, 1.2RZM, 1.3RZM**, w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej.**

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodne z rysunkiem planu:

a) 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego w kategorii drogi krajowej nr 48,

b) 13 metrów od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 109).

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) dopuszcza się:

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego;

2) wyznacza się pas zieleni izolacyjnej, osłonowej od strony północnej (pas drogi krajowej nr 48) oraz od strony terenu oznaczonego symbolem 1.2U-KO-I o szerokości: 5 m od strony północnej (od pasa drogi krajowej) oraz 3 metry od strony terenu 1.2U-KO-I (dotyczy terenu 1.3RZM), oznaczony graficznie na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej. Wysokość docelowa zieleni izolacyjnej - minimum 5 metrów. W pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna terenu:** podstawowa z drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 109) posiadającej zjazd z dodatkowej jezdni (droga serwisowa) w pasie drogowym drogi głównej ruchu przyspieszonego w kategorii drogi krajowej nr 48 (znajdującej się poza granicami planu). Ponadto działka nr ewid. 139/1 jako jedyna posiada bezpośredni dostęp do drogi krajowej nr 48 istniejącym zjazdem.

9. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust 2 pkt 1.

§ 27

1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 1c (obręb Białki Dolne)** symbolem **1.10RZM** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej.**

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodne z rysunkiem planu: 15 m od linii rozgraniczającej teren drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z).

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna terenu:** z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) klasy Z - zbiorcza (znajdującej się poza granicami planu).

9. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:

- położenia w zasięgu proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska (część obszaru), obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust 2 pkt 1,

- wskazanej rysunkiem planu pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN, z zastrzeżeniem ustaleń §19 pkt 7-9.

§ 28

1. Wyznacza się **teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 1c (obręb Białki Dolne)** symbolem **1.1RN-ZN** w ramach którego ustala się przeznaczenie terenu:

1) **teren rolnictwa z zakazem zabudowy** obejmujący grunty orne, uprawy oraz łąki i pastwiska;

2) **teren zieleni naturalnej.**

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;

2) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

d) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;

6) dla dopuszczonej pkt 5 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu - 35 m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,

d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia.

3. Nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

4. **Obsługa komunikacyjna terenu:** podstawowa z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1.1.KDD.

5. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:

- położenia w systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych terenu zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- wskazanej rysunkiem planu pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN, z uwzględnieniem ustaleń §19 pkt 7-9.

6. Wyznacza się **teren drogi dojazdowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 1c (obręb Białki Dolne)** symbolem **1.1KDD** będący poszerzeniem istniejącej drogi dojazdowej, w ramach którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej w kategorii gminnej;

2) lokalizację fragmentu pasa drogowego drogi dojazdowej w kategorii gminnej;

3) szerokość pasa drogowego - zmienna, zgodnie z załącznikiem graficznym, będąca poszerzeniem istniejącego wąskiego pasa drogowego - terenu drogi dojazdowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem w sąsiedztwie skrzyżowania z drogą powiatową oznaczoną symbolem KDP(Z);

4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:

- wskazanej rysunkiem planu strefie ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN z uwzględnieniem ustaleń §19 pkt 7-9,

- położenia w systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych terenu zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- zasięgu urządzeń melioracyjnych, ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych (teren 1.1KDD) - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 29

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 1c (obręb Białki Dolne)** symbolem **1.1MN** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (wolnostojącej lub bliźniaczej) z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;

2) p**rzeznaczenie uzupełniające teren:** teren usług handlu (detalicznego), teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji, teren usług turystyki, teren usług biurowych.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 0,8,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 9,0 m oraz 6,0 m dla budynków gospodarczych i garażowych oraz z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków oraz garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia,

d) od strony północnej wyznacza się pas zieleni izolacyjnej, osłonowej o szerokości: 3 m, oznaczony graficznie na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej. Wysokość docelowa zieleni izolacyjnej - minimum 5 metrów. W pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodnie z rysunkiem planu:

- 15,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) klasy Z -zbiorcza (znajdującej się poza granicami planu).

5. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

6. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

7. **Obsługa komunikacyjna terenu:** podstawowa z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) klasy Z - zbiorcza (znajdującej się poza granicami planu).

8. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

§ 30

1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 1d (obręb Białki Dolne)** symbolami: **1.4RZM, 1.5RZM, 1.6RZM**, w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodne z rysunkiem planu:

a) dla terenu 1.4RZM - 13,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej KDG(D) klasy dojazdowej znajdującej się poza granicami planu,

b) dla terenów: 1.5RZM, 1.6RZM -15,0 metrów od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej KDG(D) klasy dojazdowej znajdującej się poza granicami planu.

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego,

e) wymianę zużytych elementów istniejących budynków przed wejściem w życie niniejszego planu, leżących poza wyznaczoną linią zabudowy oraz ich nadbudowę z zachowaniem obrysu zewnętrznego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna terenów:** z drogi gminnej KDG(D) klasy dojazdowej znajdującej się poza granicami planu.

9. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:

- położenia w zasięgu proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust 2 pkt 1,

- lokalizacji zgodnie z rysunkiem planu stanowiska archeologicznego nr AZP 70-76/67-1 (dotyczy części obszaru 1.5RZM) - obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 2 i 3,

- położenia w zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Sierskowola” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust 2 pkt 6.

§ 31

1. Wyznacza się **tereny gruntów ornych oraz upraw** przedstawione na załącznikach graficznych: **Nr 1d** symbolami: **1.1RNR**, **1.2RNR, Nr 1g** symbolem **1.3RNR, Nr 1e** symbolem **1.4RNR oraz Nr 1f** symbolem **1.5RNR (obręb Białki Dolne)** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren gruntów ornych oraz upraw**.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;

2) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

d) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;

6) dla dopuszczonej pkt 5 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu - 35 m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,

d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia.

3. Nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

4. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

- systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych terenu zgodnie z rysunkiem planu (dotyczy terenu 1.2RNR) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- lokalizacji zgodnie z rysunkiem planu stanowiska archeologicznego nr AZP 70-76/67-1 (dotyczy części obszaru 1.2RNR) - obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 2 i 3,

- Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” (teren 1.3RNR), obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka Warszawska” (teren 1.5RNR) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Sierskowola” (tereny 1.1RNR i 1.2RNR) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust 2 pkt 6,

- zasięgu urządzeń melioracyjnych, ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych (teren 1.2RNR) - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 32

1. Wyznacza się **tereny elektrowni słonecznej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 1e (obręb Białki Dolne)** symbolami: **1.2PEF, 1.3PEF -** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: tereny elektrowni słonecznej**.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) wskaźniki zagospodarowania:

a) nadziemna maksymalna intensywność zabudowy elektrowni fotowoltaicznej: do 1,0,

b) nadziemna minimalna intensywność zabudowy elektrowni fotowoltaicznej - nie ustala się,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy elektrowni fotowoltaicznej: 90%;

2) na terenach oznaczonych symbolami 1.2PEF, 1.3EF, ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice obszaru, które mogą zostać przeznaczone pod budowę obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (farmy fotowoltaiczne) wraz z granicą ich strefy ochronnej, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

a) w granicach obszaru i strefy, o których mowa w pkt 2 obowiązuje:

- maksymalna wysokość instalacji - 7 m,

b) zakaz realizacji urządzeń i instalacji fotowoltaicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) obowiązek zagospodarowania elektrowni słonecznych w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w tym granic strefy,

d) dopuszczenie realizacji magazynów energii oraz stacji elektroenergetycznych SN/WN,

e) zaleca się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów ograniczających negatywny wpływ na otoczenie;

3) na ternach 1.2PEF, 1.3PEF dopuszcza się komunikację wewnętrzną, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym stacji elektroenergetycznych SN/WN, magazyny energii, związane z obsługą terenu planistycznego i terenów sąsiednich oraz tereny zieleni.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m (w tym budynki zaplecza socjalnego, gospodarcze, magazynowe) z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej i innych budowli, jeśli jest to uzasadnione względami technologicznymi,

b) geometria dachu:

- kształt dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, łukowe,

- kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) gabaryty budynków: dowolne.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy**:

- 4 m od linii rozgraniczających teren dróg: 1.3KDD i 1.4KDD.

5. W zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §15.

6. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem III niniejszej uchwały.

7. **Obsługa komunikacyjna terenu:** z gminnych dróg dojazdowych poprzez ich poszerzenia oznaczone na rysunku planu symbolami 1.3KDD i 1.4KDD.

8. Obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów uwarunkowań wynikających z położenia:

- w proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- w przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej WN 110kV ze strefą ochronną relacji: GPZ Ryki - GPZ Michów (teren 1.PEF) - obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 7-9.

9. Wyznacza się **tereny dróg dojazdowych** przedstawionych na załączniku graficznym **Nr 1e (obręb Białki Dolne)** symbolami **1.3KDD**, **1.4KDD**, będące poszerzeniami istniejących dróg dojazdowych, w ramach których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren dróg dojazdowych;

2) lokalizację fragmentu pasa drogowego drogi dojazdowej w kategorii gminnej;

3) szerokości poszerzeń pasów: 1.3KDD 4 m, zaś 1.4KDD 5m, zgodnie z załącznikiem graficznym, będących poszerzeniami istniejących wąskich pasów drogowych - terenu drogi dojazdowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem;

4) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu 1.3KDD uwarunkowań wynikających z położenia w proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka Warszawska" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1.

§ 33

1. Wyznacza się **teren elektrowni słonecznej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 1f (obręb Białki Dolne)** symbolem **1.1PEF -** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: tereny elektrowni słonecznej**.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) wskaźniki zagospodarowania:

a) nadziemna maksymalna intensywność zabudowy elektrowni fotowoltaicznej: do 1,0,

b) nadziemna minimalna intensywność zabudowy elektrowni fotowoltaicznej - nie ustala się,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy elektrowni fotowoltaicznej: 90%;

2) na terenie oznaczonym symbolem 1.1PEF ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice obszaru, które mogą zostać przeznaczone pod budowę obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (farmy fotowoltaiczne) wraz z granicą ich strefy ochronnej, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

a) w granicach obszaru i strefy, o których mowa w pkt 2 obowiązuje:

- maksymalna wysokość instalacji - 7 m,

b) zakaz realizacji urządzeń i instalacji fotowoltaicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) obowiązek zagospodarowania elektrowni słonecznych w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w tym granic strefy,

d) dopuszczenie realizacji magazynów energii oraz stacji elektroenergetycznych SN/WN,

e) zaleca się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów ograniczających negatywny wpływ na otoczenie;

3) na ternach 1.1PEF dopuszcza się komunikację wewnętrzną, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym stacji elektroenergetycznych SN/WN i magazyny energii, związane z obsługą terenu planistycznego i terenów sąsiednich oraz tereny zieleni.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m (w tym budynki zaplecza socjalnego, gospodarcze, magazynowe) z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej i innych budowli, jeśli jest to uzasadnione względami technologicznymi,

b) geometria dachu:

- kształt dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, łukowe,

- kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) gabaryty budynków: dowolne.

4. **nieprzekraczalna linia zabudowy**:

- 4,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi: 1.2KDD.

5. W zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §15.

6. zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem III niniejszej uchwały.

7. **Obsługa komunikacyjna terenu:** podstawowa z drogi gminnej klasy dojazdowej poprzez poszerzenie oznaczone na rysunku planu symbolem 1.2KDD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.1KR.

8. Obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów uwarunkowań wynikających z położenia:

- w proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1.

9. Wyznacza się **teren drogi dojazdowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 1f (obręb Białki Dolne)** symbolem **1.2KDD**, będący poszerzeniem istniejącej drogi dojazdowej w ramach której ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren dróg dojazdowych;

2) lokalizację fragmentu pasa drogowego drogi dojazdowej w kategorii gminnej;

3) szerokość poszerzenia pasa 4 m zgodnie z załącznikiem graficznym, będącym poszerzeniem istniejącego pasa drogowego - terenu drogi dojazdowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem;

4) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu uwarunkowań wynikających z położenia w proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka Warszawska" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1.

10. Wyznacza się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 1f (obręb Białki Dolne)** symbolem **1.1KR**, w ramach którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość pasa 5 m zgodnie z załącznikiem graficznym;

3) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu uwarunkowań wynikających z położenia w proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka Warszawska" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1.

§ 34

1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 1f (obręb Białki Dolne)** symbolem **1.9RZM** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej.**

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodne z rysunkiem planu: 8 m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu.

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna terenu:** z drogi gminnej klasy dojazdowej, znajdującej się poza granicami planu oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.1KR.

9. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska (część obszaru) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- położenia w zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Sierskowola” – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust 2 pkt 6.

§ 35

1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 1g (obręb Białki Dolne)** symbolami **1.7RZM**, **1.8RZM** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej.**

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodne z rysunkiem planu:

- dla terenu 1.7RZM - 15,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi powiatowej zlokalizowanej poza granicami planu,

- dla terenu 1.8RZM - 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicami planu.

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna terenu:**

- dla terenu 1.7RZM z drogi powiatowej klasy głównej (G) zlokalizowanej poza granicami planu,

- dla 1.8RZM z drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicami planu.

9. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:

- położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza", obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- położenia terenu 1.8RZM zgodnie z rysunkiem planu na terenie stanowiska archeologicznego nr AZP 70-76/3-2 - obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 2 i 3.

CZĘŚĆ 2 - BIAŁKI GÓRNE

§ 36

1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej** przedstawiony na załączniku **graficznym Nr 2a (obręb Białki Górne)** symbolem **2.1RZM** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** teren zabudowy zagrodowej.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodne z rysunkiem planu:

- 8 m od linii rozgraniczającej teren drogi powiatowej KDP(Z) klasy zbiorczej, zlokalizowanej poza granicami planu,

- 15 m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej, zlokalizowanej poza granicami planu,

- 5 m od linii rozgraniczającej teren 2.3WS.

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna terenu:** z drogi powiatowej KDP(Z) klasy zbiorczej oraz drogi gminnej klasy dojazdowej, znajdujących się poza granicami planu.

9. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska.

10. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych śródlądowych** przedstawiony na załączniku **graficznym Nr 2a (obręb Białki Górne)** symbolem **2.3WS** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych**;

2) **zasady zagospodarowania terenu**: realizacja urządzeń wodnych, w tym urządzeń z zakresu regulacji i utrzymania wód oraz melioracji, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej w tym mostów, kładek pieszo-jezdnych i pieszych;

3) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1.

§ 37

1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 2b (obręb Białki Górne)** symbolami: **2.2RZM**, **2.3RZM** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy zagrodowej.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodne z rysunkiem planu:

- 13,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej, zlokalizowanej poza granicami planu.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna terenów**: z drogi gminnej klasy dojazdowej, zlokalizowanej poza planem.

9. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- urządzeń melioracyjnych, ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych (część terenu 2.3RZM) - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 38

1. Wyznacza się **teren gruntów ornych oraz upraw** przedstawiony na załącznikach graficznych: **Nr 2b** symbolem **2.1RNR, Nr 2f** symbolem **2.2RNR** oraz **Nr 2g** symbolem **2.3RNR (obręb Białki Górne)** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren gruntów ornych oraz upraw**.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;

2) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

d) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;

6) dla dopuszczonej pkt 5 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu - 35 m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,

d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia.

3. Nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

4. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych terenu zgodnie z rysunkiem planu (fragment południowy terenu 2.2RNR) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej WN 110kV ze strefą ochronną relacji: GPZ Ryki - GPZ Michów (teren 2.2RNR) - obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 7-9,

- obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego wodą 100-letnią (1%) oraz wodą 10-letnią (10%) (teren 2.3RNR) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5,

- obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza" (teren 2.3RNR), obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- obszaru Natura 2000 PLH 060051 „Dolny Wieprz" (teren 2.3RNR) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 3.

§ 39

1. Wyznacza się **teren elektrowni słonecznej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 2c (obręb Białki Górne)** symbolem **2.1PEF -** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: tereny elektrowni słonecznej**.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) wskaźniki zagospodarowania:

a) nadziemna maksymalna intensywność zabudowy elektrowni fotowoltaicznej: do 0,92,

b) nadziemna minimalna intensywność zabudowy elektrowni fotowoltaicznej - nie ustala się,

c) maksymalna intensywność zabudowy elektrowni fotowoltaicznej: 1,0,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy elektrowni fotowoltaicznej: 90%;

2) na terenie oznaczonym symbolem 2.1PEF ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice obszaru, które mogą zostać przeznaczone pod budowę obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (farmy fotowoltaiczne) wraz z granicą ich strefy ochronnej, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

a) w granicach obszaru i strefy, o których mowa w pkt 2 obowiązuje:

- maksymalna wysokość instalacji - 7 m,

b) zakaz realizacji urządzeń i instalacji fotowoltaicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) obowiązek zagospodarowania elektrowni słonecznych w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w tym granic strefy,

d) dopuszczenie realizacji magazynów energii oraz stacji elektroenergetycznych SN/WN,

e) zaleca się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów ograniczających negatywny wpływ na otoczenie;

3) na ternach 2.1PEF dopuszcza się komunikację wewnętrzną, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym stacji elektroenergetycznych SN/WN i magazyny energii, związane z obsługą terenu planistycznego i terenów sąsiednich oraz tereny zieleni;

4) wyznacza się pas zieleni izolacyjnej, osłonowej od strony północno-wschodniej o szerokości: 3 m, oznaczony graficznie na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej.

Wysokość docelowa zieleni izolacyjnej - minimum 5 metrów. W pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m (w tym budynki zaplecza socjalnego, gospodarcze, magazynowe) z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej i innych budowli, jeśli jest to uzasadnione względami technologicznymi,

b) geometria dachu:

- kształt dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, łukowe,

- kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) gabaryty budynków: dowolne.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy**:

- 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej zlokalizowanej poza planem.

5. W zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §15.

6. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

7. **Obsługa komunikacyjna terenu:** z drogi gminnej klasy dojazdowej, zlokalizowanej poza planem.

8. Obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów uwarunkowań wynikających z położenia w:

- proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych terenu zgodnie z rysunkiem planu (dotyczy obszaru wyznaczonego pasa zieleni izolacyjnej) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- zasięgu urządzeń melioracyjnych, ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 40

1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej** przedstawiony na załączniku **graficznym Nr 2d (obręb Białki Górne)** symbolem **2.4RZM** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** teren zabudowy zagrodowej.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodne z rysunkiem planu:

- 5,0 m od linii rozgraniczającej teren 2.1WS.

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna terenu:** z drogi gminnej klasy dojazdowej, zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez teren 2.1WS.

9. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych terenu zgodnie z rysunkiem planu (północny fragment terenu) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4.

10. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych śródlądowych** przedstawiony na załączniku **graficznym Nr 2d (obręb Białki Górne)** symbolem **2.1WS** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych**;

2) z**asady zagospodarowania terenu**: realizacja urządzeń wodnych, w tym urządzeń z zakresu regulacji i utrzymania wód oraz melioracji, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym mostów, kładek pieszo-jezdnych i pieszych;

3) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych terenu zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4.

§ 41

1. Wyznacza się **teren elektrowni słonecznej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 2d (obręb Białki Górne)** symbolem **2.2PEF -** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: tereny elektrowni słonecznej**.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) wskaźniki zagospodarowania:

a) nadziemna maksymalna intensywność zabudowy elektrowni fotowoltaicznej: do 0,92,

b) nadziemna minimalna intensywność zabudowy elektrowni fotowoltaicznej - nie ustala się,

c) maksymalna intensywność zabudowy elektrowni fotowoltaicznej: 1,0,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy elektrowni fotowoltaicznej: 90%;

2) na terenie oznaczonym symbolem 2.2PEF ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice obszaru, które mogą zostać przeznaczone pod budowę obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (farmy fotowoltaiczne) wraz z granicą ich strefy ochronnej, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

a) w granicach obszaru i strefy, o których mowa w pkt 2 obowiązuje:

- maksymalna wysokość instalacji - 7 m,

b) zakaz realizacji urządzeń i instalacji fotowoltaicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) obowiązek zagospodarowania elektrowni słonecznych w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w tym granic strefy,

d) dopuszczenie realizacji magazynów energii oraz stacji elektroenergetycznych SN/WN,

e) zaleca się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów ograniczających negatywny wpływ na otoczenie;

3) na ternach 2.2PEF dopuszcza się komunikację wewnętrzną, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym stacji elektroenergetycznych SN/WN i magazyny energii, związane z obsługą terenu planistycznego i terenów sąsiednich oraz tereny zieleni.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m (w tym budynki zaplecza socjalnego, gospodarcze, magazynowe) z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej i innych budowli, jeśli jest to uzasadnione względami technologicznymi,

b) geometria dachu:

- kształt dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, łukowe,

- kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) gabaryty budynków: dowolne.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy**: zgodnie z rysunkiem planu:

- 6 m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej 2.2KDD,

- 5,0 od linii rozgraniczającej teren 2.2WS.

5. W zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §15.

6. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem III niniejszej uchwały.

7. **Obsługa komunikacyjna terenu:** z gminnej drogi klasy dojazdowej zlokalizowanej poza planem poprzez pas jej poszerzenia oznaczony na rysunku planu symbolem 2.2KDD oraz z drogi gminnej klasy dojazdowej, zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez teren 2.2WS.

8. Obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów uwarunkowań wynikających z położenia w systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych terenu zgodnie z rysunkiem planu (północny fragment terenu) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4.

9. Wyznacza się **teren drogi dojazdowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 2d (obręb Białki Górne)** symbolem **2.2KDD**, w ramach którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren dróg dojazdowych;

2) lokalizację fragmentu pasa drogowego drogi dojazdowej w kategorii gminnej;

3) szerokość poszerzenia pasa drogowego 4 m - terenu drogi dojazdowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

10. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych śródlądowych** przedstawiony na załączniku **graficznym Nr 2d (obręb Białki Górne)** symbolem **2.2WS** w ramach którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) **zasady zagospodarowania terenu**: realizacja urządzeń wodnych, melioracji, infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej w tym mostów, kładek pieszo-jezdnych i pieszych;

3) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych terenu zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4.

§ 42

1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej** przedstawiony na załączniku **graficznym Nr 2d (obręb Białki Górne)** symbolem **2.5RZM** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** teren zabudowy zagrodowej.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodne z rysunkiem planu:

- 8,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) klasy Z - zbiorcza (znajdującej się poza granicami planu),

- z 8,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej - gminnej (znajdującej się poza granicami planu od strony wschodniej),

- 10,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej - gminnej (znajdującej się poza granicami planu od strony północnej).

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna terenu:** z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) klasy Z - zbiorcza (znajdującej się poza granicami planu) oraz dróg dojazdowych - gminnych (znajdujących się poza granicami planu od strony wschodniej i północnej).

§ 43

1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 2e (obręb Białki Górne)** symbolem **2.6RZM** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** teren zabudowy zagrodowej.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy**: zgodne z rysunkiem planu:

- 10,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej - gminnej (znajdującej się poza granicami planu od strony północnej),

- 4,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej - gminnej (znajdującej się poza granicami planu od strony wschodniej).

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna terenu:** z dróg gminnych klasy dojazdowej (znajdujących się poza granicami planu od strony wschodniej i północnej).

§ 44

1. Wyznacza się **teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub zabudowy zagrodowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 2f (obręb Białki Górne)** symbolem **2.1ML-RZM** w ramach którego ustala się przeznaczenie terenu:

1) **teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej**;

2) **teren zabudowy zagrodowej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) dla zabudowy letniskowej i rekreacji:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 0,4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 35%;

2) dla zabudowy zagrodowej:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodne z rysunkiem planu:

- 8,0 m od linii rozgraniczającej teren poszerzenia drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.1KDD.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna terenu**: z gminnej drogi dojazdowej (poza planem) poprzez jej poszerzenie oznaczone na rysunku planu symbolem 2.1KDD.

9. Wyznacza się **teren drogi dojazdowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 2f (obręb Białki Górne)** symbolem **2.1KDD**, będący poszerzeniem istniejącej drogi dojazdowej w ramach której ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren dróg dojazdowych w kategorii gminnej;

2) lokalizację fragmentu pasa drogowego drogi dojazdowej w kategorii gminnej;

3) szerokość poszerzenia pasa 5,0 m zgodnie z załącznikiem graficznym, będącym poszerzeniem istniejącego pasa drogowego - terenu drogi dojazdowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

10. W zagospodarowaniu terenów o których mowa w ust. 1 i 9 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

- systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych terenu zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- zasięgu urządzeń melioracyjnych, ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 45

1. Wyznacza się **teren zieleni naturalnej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 2f (obręb Białki Górne)** symbolem **2.1ZN** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu - teren zieleni naturalnej.**

2. W zakresie kształtowania zagospodarowania ustala się zakaz budowy budynków z dopuszczeniem altan i wiat o wysokości nie większej niż 5,0 m.

3. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

- systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych terenu zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1.

§ 46

1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej** przedstawiony na załączniku **graficznym Nr 2g (obręb Białki Górne)** symbolem **2.7RZM** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** teren zabudowy zagrodowej.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodnie z rysunkiem planu:

- 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej KDD (poza granicą planu).

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna terenu:** z dróg gminnych klasy dojazdowej KDG(D), znajdujących się się poza granicami planu.

9. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego wodą 100-letnią (1%) - część terenu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5,

- obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza", obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- obszaru Natura 2000 PLH 060051 „Dolny Wieprz" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 3.

§ 47

1. Wyznacza się **tereny łąk i pastwisk** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 2g (obręb Białki Górne)** symbolami **2.1RNL**, **2.2RNL** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren łąk i pastwisk**.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c;

2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

b) urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

d) dojść i dojazdów do terenów rolniczych.

3. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego wodą 100-letnią (1%) oraz wodą 10-letnią (10%) - część terenu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5,

- obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza", obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- obszaru Natura 2000 PLH 060051 „Dolny Wieprz" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 3.

CZĘŚĆ 3 - DRĄŻGÓW

§ 48

1. Ustala się teren **zabudowy zagrodowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 3 (obręb Drążgów)** symbolem **3.1RZM** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodne z rysunkiem planu:

- 7 m od krawędzi jezdni drogi gminnej klasy dojazdowej KDG(D), zlokalizowanej poza granicą planu oraz

- 25 m od krawędzi jezdni drogi gminnej KDG, zlokalizowanej poza granicą planu.

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna terenu:** podstawowa z drogi gminnej klasy dojazdowej KDG(D), znajdującej się poza granicami planu.

9. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego wodą 100-letnią (1%) - część terenu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5,

- obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza", obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 7-9.

§ 49

1. Wyznacza się **teren gruntów ornych oraz upraw** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 3 (obręb Drążgów)** symbolem **3.1RNR** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren gruntów ornych oraz upraw**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;

2) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

d) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;

6) dla dopuszczonej pkt 5 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu - 35 m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,

d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia.

3. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego wodą 100-letnią (1%) - część terenu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5,

- obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza", obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2.

CZĘŚĆ 4 - KOLONIA MIŁOSZE

§ 50

1. Ustala się teren **zabudowy zagrodowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 4a (obręb Kolonia Miłosze)** symbolem **4.1RZM** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodne z rysunkiem planu:

- 8 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej KDW zlokalizowanej poza granicą planu.

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna terenu:** z drogi wewnętrznej KDW zlokalizowanej poza granicą planu.

9. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- systemu przyrodniczego gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych terenu zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska” – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1.

§ 51

1. Ustala się teren **tereny zabudowy zagrodowej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 4b (obręb Kolonia Miłosze)** symbolami: **4.2RZM**, **4.3RZM** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** nie ustala się.

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna terenu:**

a) terenu 4.2RZM - z drogi gminnej klasy dojazdowej, znajdującej się poza granicami planu poprzez teren 4.2RNR,

b) terenu 4.3RZM - z drogi powiatowej klasy zbiorczej KDP(Z) znajdującej się poza granicami planu poprzez poszerzenie pasa drogowego - tereny 4.1KDZ i 4.2KDZ oraz tereny 4.1RN-ZN, 4.2RN-ZN.

9. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska” (dotyczy terenu 4.3RZM) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1.

§ 52

1. Wyznacza się **teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 4b** (**obręb Kolonia Miłosze**) symbolami: **4.1RN-ZN**, **4.2RN-ZN** w ramach których ustala się przeznaczenie terenu:

1) **teren rolnictwa z zakazem zabudowy obejmujący grunty orne, uprawy oraz łąki i pastwiska**;

2) **teren zieleni naturalnej**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;

2) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

d) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;

6) dla dopuszczonej pkt 5 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu - 35 m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,

d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia.

3. Nie występuje potrzeba określania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

4. Wyznacza się **tereny drogi zbiorczej** (poszerzenie pasa drogowego) przedstawione na załączniku graficznym **Nr 4b (obręb Kolonia Miłosze)** symbolami **4.1KDZ i 4.2KDZ**, w ramach którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren dróg zbiorczych;

2) lokalizację fragmentu pasa drogowego drogi zbiorczej w kategorii powiatowa;

3) szerokość poszerzenia pasa drogowego 3 m - terenu drogi zbiorczej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

§ 53

1. Wyznacza się **teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 4b** (**obręb Kolonia Miłosze**) symbolami: **4.1RN-L** w ramach których ustala się przeznaczenie terenu:

1) **teren rolnictwa z zakazem zabudowy obejmujący grunty orne, uprawy oraz łąki i pastwiska**;

2) **teren lasu**.

2. **Zasady zagospodarowania dla terenu rolnictwa**:

1) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;

2) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

d) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;

6) dla dopuszczonej pkt 5 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu - 35 m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,

d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia.

3. **Zasady zagospodarowania dla terenu lasu**:

1) zagospodarowanie oraz dopuszczenie zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej terenów sklasyfikowanych ewidencyjnie jako las - na zasadach określonych w przepisach odrębnych, regulujących prowadzenie gospodarki leśnej;

2) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obszarów nie sklasyfikowanych ewidencyjnie jako las lub ich zalesienie.

§ 54

1. Wyznacza się **tereny gruntów ornych oraz upraw** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 4b** (**obręb Kolonia Miłosze**) symbolami: **4.1RNR, 4.2RNR** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren gruntów ornych oraz upraw**.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;

2) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

d) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;

6) dla dopuszczonej pkt 5 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę

wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu - 35 m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,

d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia.

3. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- systemu przyrodniczego gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych terenu zgodnie z rysunkiem planu (fragment terenu 4.2RNR) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1.

§ 55

1. Wyznacza się **teren elektrowni słonecznej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 4b (obręb Kolonia Miłosze)** symbolem **4.1PEF -** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: tereny elektrowni słonecznej**.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) wskaźniki zagospodarowania:

a) nadziemna maksymalna intensywność zabudowy elektrowni fotowoltaicznej: do 0,92,

b) nadziemna minimalna intensywność zabudowy elektrowni fotowoltaicznej - nie ustala się,

c) maksymalna intensywność zabudowy elektrowni fotowoltaicznej: 1,0,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy elektrowni fotowoltaicznej: 90%;

2) na terenie oznaczonym symbolem 4.1PEF ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice obszaru, które mogą zostać przeznaczone pod budowę obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (farmy fotowoltaiczne) wraz z granicą ich strefy ochronnej, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

a) w granicach obszaru i strefy, o których mowa w pkt 2 obowiązuje:

- maksymalna wysokość instalacji - 7 m,

b) zakaz realizacji urządzeń i instalacji fotowoltaicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) obowiązek zagospodarowania elektrowni słonecznych w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w tym granic strefy,

d) dopuszczenie realizacji magazynów energii oraz stacji elektroenergetycznych SN/WN,

e) zaleca się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów ograniczających negatywny wpływ na otoczenie;

3) na ternach 4.1PEF dopuszcza się komunikację wewnętrzną, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym stacji elektroenergetycznych SN/WN i magazyny energii, związane z obsługą terenu planistycznego i terenów sąsiednich oraz tereny zieleni.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m (w tym budynki zaplecza socjalnego, gospodarcze, magazynowe) z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej i innych budowli, jeśli jest to uzasadnione względami technologicznymi,

b) geometria dachu:

- kształt dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, łukowe,

- kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) gabaryty budynków: dowolne.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy**: nie ustala się.

5. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem III niniejszej uchwały.

6. **Obsługa komunikacyjna terenu:** z drogi gminnej kasy dojazdowej, znajdującej się poza granicami planu poprzez tereny 4.2RNR, 4.3RZM, 4.1RNR oraz z drogi powiatowej kategorii zbiorczej KDP(Z) znajdującej się poza granicami planu poprzez poszerzenie jej pasa drogowego - tereny oznaczone symbolami 4.1KDZ i 4.2KDZ oraz tereny 4.1RN-ZN, 4.2RN-ZN, 4.2RZM oraz 4.1RN-L z gminnej drogi dojazdowej zlokalizowanej poza planem.

7. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z wskazanej rysunkiem planu strefy ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN, z zastrzeżeniem ustaleń § 19 pkt 7-9.

CZĘŚĆ 5 - KORZENIÓW

§ 56

1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 5a (obręb Korzeniów)** symbolami: **5.1RZM, 5.2RZM** oraz na złączniku graficznym **Nr 5b (obręb Korzeniów)** symbolem **5.3RZM** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy**: zgodnie z rysunkiem planu:

a) dla terenu 5.1RZM:

- 40,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej DK-GP (poza granicami planu),

- 15,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej 5.1KDD,

- 4,0 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej 5.1KR,

b) terenu 5.2RZM:

- 15,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi KDD (poza granicami planu),

c) terenu 5.3RZM:

- 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej KDW (poza granicami planu).

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna:**

a) terenu 5.1RZM - z drogi gminnej klasy dojazdowej KDD, znajdującej się poza granicami planu poprzez poszerzenie jej pasa drogowego - teren 5.1KDD oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 5.1KR,

b) terenu 5.2RZM - z drogi gminnej klasy dojazdowej KDD znajdującej się poza granicami planu,

c) terenu 5.3RZM - z drogi wewnętrznej KDW znajdującej się poza granicami planu.

9. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej WN 110kV ze strefą ochronną relacji: GPZ Ryki - GPZ Michów (dotyczy fragmentów terenów 5.1RZM, 5.2RZM) - obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 7-9.

10. Wyznacza się **teren drogi dojazdowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 5a (obręb Korzeniów)** symbolem **5.1KDD**, w ramach którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;

2) lokalizację fragmentu pasa drogowego drogi dojazdowej w kategorii gminnej (poszerzenie drogi);

3) szerokość poszerzenia pasa 4 m - terenu drogi dojazdowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem;

4) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu uwarunkowań wynikających z położenia w proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka Warszawska" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1, przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej WN 110kV ze strefą ochronną relacji: GPZ Ryki - GPZ Michów - obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 7-9.

11. Wyznacza się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 5a (obręb Korzeniów)** symbolem **5.1KR**, w ramach którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość pasa 3,0 m zgodnie z załącznikiem graficznym;

3) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu uwarunkowań wynikających z położenia w proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka Warszawska" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1, przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej WN 110kV ze strefą ochronną relacji: GPZ Ryki - GPZ Michów - obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 7-9.

§ 57

1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 5c (obręb Korzeniów)** symbolami: **5.4RZM, 5.5RZM, 5.6RZM, 5.7RZM, 5.8RZM, 5.9RZM, 5.10RZM** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy**: zgodnie z rysunkiem planu:

- 15,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej klasy dojazdowej KDG(D), poza granicą planu.

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna:** z drogi gminnej klasy dojazdowej KDG(D), znajdującej się poza granicami planu.

9. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej WN 110kV ze strefą ochronną relacji: GPZ Ryki - GPZ Michów - obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 7-9,

- położenia w zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Sierskowola” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust 2 pkt 6 (część terenów 5.4RZM i 5.5RZM).

§ 58

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 5c (obręb Korzeniów)** symbolem **5.1MN-U** w ramach którego ustala się przeznaczenie terenu:

1) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (wolnostojącej lub bliźniaczej) z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;

2) **teren usług**: usługi handlu, usługi rzemieślniczych, usługi turystyki, usługi gastronomi, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowych i administracji, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, kultu religijnego, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi administracji z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 i 2 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 1,3,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 8,0 m, 6,0 m dla budynków gospodarczych i garażowych oraz 12,0 m dla zabudowy usługowej z zastrzeżeniem iż wysokości te nie dotyczą infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków oraz garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia,

d) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - 400 m^2,

e) od strony północnej wyznacza się pas zieleni izolacyjnej, osłonowej o szerokości: 3 m, oznaczony graficznie na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej. Wysokość docelowa zieleni izolacyjnej - minimum 5 metrów. W pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy -** 15,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej klasy dojazdowej KDG(D) (znajdującej się poza granicami planu).

5. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

6. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

7. **Obsługa komunikacyjna terenu:** podstawowa z drogi gminnej klasy dojazdowej KDG(D) znajdującej się poza granicami planu.

8. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

9. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1.

§ 59

1. Ustala się teren **tereny zabudowy zagrodowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 5d (obręb Korzeniów)** symbolem: **5.11RZM** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy**: zgodnie z rysunkiem planu:

- 8,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej KDW (poza granicą planu).

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna:** z drogi wewnętrznej KDW znajdującej się poza granicami planu.

9. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN ze strefą ochronną, obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 7-9.

CZĘŚĆ 6 - LENDO RUSKIE

§ 60

1. Wyznacza się **teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 6** (**obręb Lendo Ruskie**) symbolem: **6.1RN-L** w ramach którego ustala się przeznaczenie terenu:

1) **teren rolnictwa z zakazem zabudowy obejmujący grunty orne, uprawy oraz łąki i pastwiska**;

2) **teren lasu**.

2. **Zasady zagospodarowania dla terenu rolnictwa**:

1) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;

2) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

d) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;

6) dla dopuszczonej pkt 5 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu - 35 m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,

d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia.

3. **Zasady zagospodarowania dla terenu lasu**:

1) zagospodarowanie oraz dopuszczenie zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej terenów sklasyfikowanych ewidencyjnie jako las - na zasadach określonych w przepisach odrębnych, regulujących prowadzenie gospodarki leśnej;

2) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obszarów nie sklasyfikowanych ewidencyjnie jako las lub ich zalesienie.

4. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

- systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1.

CZĘŚĆ 7 - PODLODÓW

§ 61

1. Wyznacza się **teren ogrodów działkowych** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 7** (**obręb Podlodów**) symbolem: **7.1ZD** w ramach którego ustala się przeznaczenie terenu:

1) **teren ogrodów działkowych**.

2. **Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy**:

a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych związanych z:

- potrzebami rekreacyjno-wypoczynkowymi (ogrody działkowe),

- obsługą turystyki, sportu i rekreacji,

- funkcjonowaniem infrastruktury ogrodowej (w tym: place zabaw, ścieżki, obiekty małej architektury), infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w tym: dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów),

b) dopuszcza się budowę, modernizację bądź wymianę istniejących budynków gospodarczych i altan działkowych, służących rekreacji indywidualnej na wydzielonych podstawowych jednostkach przestrzennych ogrodu działkowego, przy zachowaniu parametrów:

- powierzchnia altan działkowych - nie więcej niż 35 m^2 oraz wysokość - do 3,0 m (przy dachach płaskich) oraz 4,0 m (przy dachach dwu lub wielospadowych),

- powierzchnia budynków gospodarczych, - nie więcej niż 20 m^2 oraz wysokości - do 3,0 m,

c) teren biologicznie czynny: nie mniej niż 70%.

3. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

- systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- obszarze stanowiska archeologicznego nr AZP 70-78/68-1 - obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 2-4,

- strefa planistycznej ochrony konserwatorskiej ekspozycji parku i dworu w Podlodowie - obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 5.

CZĘŚĆ 8 - PODLODÓWKA

§ 62

1. Ustala się teren **tereny zabudowy zagrodowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 8 (obręb Podlodówka)** symbolem: **8.1RZM** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy**: zgodnie z rysunkiem planu:

- 6 m od linii rozgraniczającej teren drogi powiatowej KDP(Z) (poza granicą planu).

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna:** z drogi powiatowej KDP(Z) klasy zbiorczej, znajdującej się poza granicami planu.

9. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

- proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2.

§ 63

1. Wyznacza się **teren lasu** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 8** (**obręb Podlodówka**) symbolem: **8.1L** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren lasu.**

2. **zasady zagospodarowania terenu**: zagospodarowanie oraz dopuszczenie zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, regulujących prowadzenie gospodarki leśnej.

3. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

- systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (fragment zachodni) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza", obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2.

CZĘŚĆ 9 - SARNY

§ 64

1. Wyznacza się **teren usług** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 9a (obręb Sarny)** symbolem **9.1U** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren usług -** usługi handlu, usługi rzemieślniczych, usługi turystyki, usługi gastronomi, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowych i administracji, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, kultu religijnego, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi administracji z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 1,4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 60%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m z zastrzeżeniem iż wysokość te nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków,

d) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - 400 m^2.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy** - zgodnie z rysunkiem planu:

- przebieg ukształtowany linią istniejącej zabudowy (tj. 5,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi powiatowej KDP(Z), znajdującej się poza granicami planu oraz 5 m od granicy południowo-zachodniej terenu 9.1U.

5. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

6. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

7. **Obsługa komunikacyjna terenu:** z dróg: powiatowej KDP(Z) klasy zbiorczej oraz gminnej KDG(D) znajdujących się poza granicami planu.

8. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

9. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza", obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2.

§ 65

1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 9c (obręb Sarny)** symbolami: **9.1RZM**, **9.2RZM**, **9.3RZM**, w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:**

a) dla terenów 9.1RZM, 9.2RZM zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej (poza granicą planu),

b) dla terenu 9.3RZM - nie ustala się.

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w § 15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna:** z drogi gminnej klasy dojazdowej, znajdującej się poza granicami planu.

9. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

- zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza", obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (teren 9.3RZM) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- zasięgu urządzeń melioracyjnych, ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych (tereny 9.1RZM i 9.2RZM) - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 66

1. Wyznacza się **tereny gruntów ornych oraz upraw** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 9c (obręb Sarny)** symbolami: **9.1RNR**, **9.2RNR**, **9.3RNR, 9.4RNR** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren gruntów ornych oraz upraw**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;

2) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

d) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;

6) dla dopuszczonej pkt 5 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu - 35 m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,

d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia.

3. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- zagrożenia powodziowego wodą stuletnią (1%) dotyczy terenów 9.2RNR, 9.3RNR, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5,

- obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza", obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- systemu przyrodniczego gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (teren 9.3RZM) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- zasięgu urządzeń melioracyjnych, ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych (tereny 9.1RNR i 9.2RNR) - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

4. Wyznacza się **teren łąk i pastwisk** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 9c (obręb Sarny)** symbolem **9.1RNL** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren łąk i pastwisk**.

2) **Zasady zagospodarowania terenów:**

a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem lit. c,

b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakaz zabudowy nie dotyczy:

- budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

- urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

- zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

- dojść i dojazdów do terenów rolniczych.

5. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- obszaru zagrożenia powodziowego wodą stuletnią (1%), obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5,

- obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza", obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- zasięgu urządzeń melioracyjnych, ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 67

1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 9c (obręb Sarny)** symbolami: **9.4RZM**, **9.5RZM** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodnie z rysunkiem planu:

- 15 m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej (poza granicą planu).

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w § 15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna:** z drogi dojazdowej gminnej KDG(D) znajdującej się poza granicami planu.

9. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- Obszaru Natura 2000 PLH 060051 „Dolny Wieprz” - obowiązują ustalenia obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 3,

- obszaru zagrożenia powodziowego wodą stuletnią (1%) - nieznaczne części terenów - zgonie z rysunkiem planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5.

§ 68

1. Wyznacza się **tereny gruntów ornych oraz upraw** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 9c (obręb Sarny)** symbolami: **9.5RNR**, **9.6RNR** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren gruntów ornych oraz upraw**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;

2) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

d) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;

6) dla dopuszczonej pkt 5 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu - 35 m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,

d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia.

3. Wyznacza się **teren łąk i pastwisk** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 9c (obręb Sarny)** symbolem **9.2RNL** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren łąk i pastwisk**;

2) zasady zagospodarowania terenów:

a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem lit. c,

b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakaz zabudowy nie dotyczy:

- budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

- urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

- zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

- dojść i dojazdów do terenów rolniczych.

4. W zagospodarowaniu terenów o których mowa w ust. 1 i 3 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- zagrożenia powodziowego wodą stuletnią (1%) oraz wodą 10-letnią (10%) - dotyczy terenów 9.5RNR i 9.6RNR, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5,

- obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza", obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- Obszaru Natura 2000 PLH 060051 „Dolny Wieprz" - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 3,

- lokalizacji zgodnie z rysunkiem planu stanowiska archeologicznego nr AZP 70-76/50-4 (dotyczy fragmentu terenu 9.5RNR) obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 2 i 3.

CZĘŚĆ 10 - SOBIESZYN

§ 69

1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 10a (obręb Sobieszyn)** symbolem **10.1RZM**, oraz na załączniku graficznym **Nr 10b (obręb Sobieszyn)** symbolami: **10.2RZM, 10.3RZM** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodnie z rysunkiem planu:

- 6 m od linii rozgraniczającej tereny poszerzenia drogi gminnej oznaczone symbolami: 10.1KDD, 10.2KDD, 10.3KDD.

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna:** z drogi gminnej klasy dojazdowej KDG(D), znajdującej się poza granicami planu poprzez tereny jej poszerzeń: 10.1KDD, 10.2KDD, 10.3KDD.

9. Wyznacza się **tereny drogi dojazdowej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 10a (obręb Sobieszyn)** symbolem **10.1KDD** oraz na załączniku graficznym **Nr 10b (obręb Sobieszyn)** symbolami: **10.2KDD, 10.3KDD** będące poszerzeniem istniejącej drogi dojazdowej w ramach której ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren dróg dojazdowych;

2) lokalizację fragmentu pasa drogowego drogi dojazdowej w kategorii gminnej;

3) szerokość poszerzenia pasa 4 m zgodnie z załącznikiem graficznym, będącym poszerzeniem istniejącego pasa drogowego - terenu drogi dojazdowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

10. W zagospodarowaniu terenów o których mowa w ust. 1 i 9 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- systemu przyrodniczego gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych terenu zgodnie z rysunkiem planu (północny fragment obszarów 10.1RZM, 10.2RZM i 10.3RZM) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- stanowiska archeologicznego zgodnie z rysunkiem planu AZP 70-77/89-8 (dotyczy terenu 10.1RZM, 10.1KDD) oraz AZP 70-77/85-4 (dotyczy terenu 10.3RZM, 10.3KDD) obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt. 2 i 3.

§ 70

1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 10c (obręb Sobieszyn)** symbolami: **10.4RZM**, **10.5RZM** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodnie z rysunkiem planu:

- 4,0 m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem 10.1WS (po obu stronach cieku).

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna:** podstawowa poprzez zjazd z dodatkowej jezdni (droga serwisowa) w pasie drogi głównej ruchu przyspieszonego w kategorii drogi krajowej nr 48 (znajdującej się poza granicami planu) poprzez teren 10.1RNR.

9. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych śródlądowych** przedstawiony na załączniku **graficznym Nr 10c (obręb Sobieszyn)** symbolem **10.1WS** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;**

2) z**asady zagospodarowania terenu**: realizacja urządzeń wodnych, w tym urządzeń z zakresu regulacji i utrzymania wód oraz melioracji, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej w tym mostów, kładek pieszo-jezdnych i pieszych.

10. W zagospodarowaniu terenów o których mowa w ust. 1 i 9 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- systemu przyrodniczego gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych, zgodnie z rysunkiem planu (dotyczy terenów 10.4RZM i 10.1WS) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4.

§ 71

1. Wyznacza się **tereny gruntów ornych oraz upraw** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 10c (obręb Sobieszyn)** symbolami: **10.1RNR**, **10.2RNR**, **10.3RNR** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren gruntów ornych oraz upraw**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;

2) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

d) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;

6) dla dopuszczonej pkt 5 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu - 35 m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,

d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia.

3. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- systemu przyrodniczego gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (teren 10.1RNR) zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- zasięgu urządzeń melioracyjnych, ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych (teren 10.1RNR) - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 72

1. Ustala się **teren zabudowy zagrodowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 10d (obręb Sobieszyn)** symbolem **10.6RZM** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodnie z rysunkiem planu:

- 6,0 m od linii rozgraniczającej teren 10.4KDD - poszerzenie drogi gminnej.

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna:** z drogi gminnej klasy dojazdowej, znajdującej się poza granicami planu poprzez teren jej poszerzenia oznaczony symbolem 10.4KDD.

9. Wyznacza się **teren drogi dojazdowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 10d (obręb Sobieszyn)** symbolem **10.4KDD** będący poszerzeniem istniejącej drogi dojazdowej w ramach której ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren dróg dojazdowych;

2) lokalizację fragmentu pasa drogowego drogi dojazdowej w kategorii gminnej;

3) szerokość poszerzenia pasa 3 m zgodnie z załącznikiem graficznym, będącym poszerzeniem istniejącego pasa drogowego - terenu drogi dojazdowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

10. W zagospodarowaniu terenów o których mowa w ust. 1 i 9 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza", obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2.

§ 73

1. Wyznacza się **teren gruntów ornych oraz upraw** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 10d (obręb Sobieszyn)** symbolem **10.4RNR** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren gruntów ornych oraz upraw**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;

2) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

d) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;

6) dla dopuszczonej pkt 5 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu - 35 m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,

d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia.

3. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, ", obowiązują ustalenia zawarte w§ 7 ust. 2 pkt 1,

- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza", obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- zasięgu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN ze strefą ochronną, obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 7-9.

§ 74

1. Ustala się **teren gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy zagrodowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 10e (obręb Sobieszyn)** symbolem **10.1RNR-RZM** w ramach którego ustala się przeznaczenie terenu:

1) **teren gruntów ornych oraz upraw;**

2) **teren zabudowy zagrodowej**.

2. Zasady zagospodarowania terenu gruntów ornych oraz upraw zgodnie z ustaleniami jak dla terenu 10.5RNR zawartymi w § 76.

3. **Wskaźniki zagospodarowania dla terenu zabudowy zagrodowej**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

4. **Zasady kształtowania zabudowy zagrodowej:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

5. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodnie z rysunkiem planu:

- 20,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej (zlokalizowanej poza planem).

6. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

7. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

8. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

9. **Obsługa komunikacyjna:** z drogi wewnętrznej znajdującej się poza granicami planu.

10. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2.

§ 75

1. Wyznacza się **teren gruntów ornych oraz upraw** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 10e (obręb Sobieszyn)** symbolem **10.5RNR** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren gruntów ornych oraz upraw**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;

2) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

d) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;

6) dla dopuszczonej pkt 5 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu - 35 m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,

d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia.

3. Wyznacza się **teren łąk i pastwisk** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 10e (obręb Sobieszyn)** symbolem **10.1RNL** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren łąk i pastwisk**;

2) zasady zagospodarowania terenów:

a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem lit. c,

b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakaz zabudowy nie dotyczy:

- budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

- urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

- zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

- dojść i dojazdów do terenów rolniczych.

4. W zagospodarowaniu terenów o których mowa w ust. 1 i 3 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- systemu przyrodniczego gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych, zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4.

CZĘŚĆ 11 - UŁĘŻ

§ 76

1. Wyznacza się **tereny usług lub produkcji** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 11a (obręb Ułęż)** symbolami **11.1U-P, 11.2U-P** w ramach których ustala się przeznaczenie terenu:

1) **teren usług -** usługi handlu, usługi rzemieślniczych, usługi turystyki, usługi gastronomi, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowych i administracji, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi administracji z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego;

2) **teren produkcji** z wykluczeniem elektrowni wiatrowych;

3) przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 i 2 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 1,6,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 14,0 m z zastrzeżeniem iż wysokość te nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 18,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy -** zgodnie z rysunkiem planu:

- 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji drogowej dojazdowej (zlokalizowane od strony zachodniej i wschodniej).

5. **Zasady zagospodarowania terenu w przypadku realizacji przeznaczenia pod tereny produkcji - teren elektrowni słonecznej**:

1) dla realizacji terenów elektrowni słonecznej w ramach przeznaczenia - teren produkcji, ustala się oznaczone na rysunku planu, granice obszaru, które mogą zostać przeznaczone pod budowę obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (farmy fotowoltaiczne) wraz z granicą ich strefy ochronnej, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

a) w granicach obszaru i strefy, o których mowa w pkt 1 obowiązuje:

- maksymalna wysokość instalacji - 7,0 m,

b) zakaz realizacji urządzeń i instalacji fotowoltaicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) obowiązek zagospodarowania elektrowni słonecznych w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w tym granic strefy,

d) dopuszczenie realizacji magazynów energii oraz stacji elektroenergetycznych SN/WN,

e) zaleca się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów ograniczających negatywny wpływ na otoczenie;

2) w granicach obszaru i strefy o których mowa w pkt. 1 dopuszcza się komunikację wewnętrzną, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym stacji elektroenergetycznych SN/WN, związane z obsługą terenu planistycznego i terenów sąsiednich oraz tereny zieleni.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna terenu**: podstawowa z dróg wewnętrznych poza granicą planu oraz poprzez poszerzenie drogi wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem 11.1KR.

9. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem III niniejszej uchwały.

10. Wyznacza się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 11a (obręb Ułęż)** symbolem **11.1KR** w ramach którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

2) szerokość poszerzenia pasa 3 m zgodnie z załącznikiem graficznym (poszerzenie drogi wewnętrznej poza planem).

11. W zagospodarowaniu terenów określonych w ust. 1 i 10 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- zasięgu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN ze strefą ochronną, obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 7-9,

- projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną, obowiązują ustalenia zawarte w § 18 pkt 7,

- urządzeń melioracyjnych, ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 77

1. Wyznacza się **teren zabudowy związanej z rolnictwem** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 11a (obręb Ułęż)** symbolem **11.1RZ** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy związanej z rolnictwem:** teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej z wykluczeniem zabudowy zagrodowej.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - nie ustala się,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, i innych budowli, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometrię dachu: dachy dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,

c) dopuszczenie dowolnych gabarytów budynków związanych z obsługą rolnictwa.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodne z rysunkiem planu:

a) 6,0 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej 11.1KR.

5. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

6. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

7. **Obsługa komunikacyjna terenu:** z drogi wewnętrznej poza planem, poprzez pas pod jej poszerzenie, oznaczony na rysunku planu symbolem 11.1KR.

8. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- urządzeń melioracyjnych, ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 78

1. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 11a (obręb Ułęż)** symbolami: **11.1ZN**, **11.2ZN**, **11.3ZN, 11.4ZN** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: **teren zieleni naturalnej**;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren obsługi komunikacji;

3) w części nie objętej roślinnością naturalną dopuszcza się zachowanie istniejących gruntów ornych oraz upraw.

2. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 11a (obręb Ułęż)** symbolami: **11.1WS**, **11.2WS** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych**;

2) z**asady zagospodarowania terenu**: realizacja urządzeń wodnych, w tym urządzeń z zakresu regulacji i utrzymania wód oraz melioracji, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej w tym mostów, kładek pieszo-jezdnych i pieszych.

3. Wyznacza się **tereny lasu** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 11a (obręb Ułęż)** symbolami: **11.1L, 11.2L** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren lasu;**

2) **zasady zagospodarowania terenu**: zagospodarowanie oraz dopuszczenie zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, regulujących prowadzenie gospodarki leśnej.

4. W zagospodarowaniu terenów o których mowa w ust. 1, 2 i 3 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- zasięgu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN ze strefą ochronną, obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 7-9,

- zasięgu projektowanego gazociągu ze strefą ochronną, obowiązują zawarte w § 18,

- systemu przyrodniczego gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych, zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- urządzeń melioracyjnych, ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 79

1. Ustala się **teren zabudowy zagrodowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 11b (obręb Ułęż)** symbolem **11.1RZM** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodnie z rysunkiem planu:

- 15,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi powiatowej (klasy: zbiorcza) KDP(Z) poza planem.

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna:** z drogi powiatowej klasy zbiorczej KDP(Z) zlokalizowanej poza planem.

9. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1.

§ 80

1. Wyznacza się **tereny gruntów ornych oraz upraw** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 11b (obręb Ułęż)** symbolem **11.1RNR** oraz na załączniku graficznym **Nr 11c (obręb Ułęż)** symbolem **11.2RNR**, w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren gruntów ornych oraz upraw**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;

2) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

d) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;

6) dla dopuszczonej pkt 5 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu - 35 m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,

d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia.

3. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

- zasięgu proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- zasięgu urządzeń melioracyjnych, ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych (teren 11.2RNR) - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 81

1. Wyznacza się **teren usług lub obsługi komunikacji lub infrastruktury technicznej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 11c (obręb Ułęż)** symbolem **11.1U-KO-I**, w ramach którego ustala się przeznaczenie terenu:

1) **teren usług** obejmujący usługi handlu, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi gastronomii, usługi biurowe i administracja, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług kultury i rozrywki oraz usług kultu religijnego;

2) **teren obsługi komunikacji** obejmujący tereny obsługi podróżnych, garaże, parkingi, place;

3) **teren infrastruktury technicznej** obejmujący teren stacji paliw z wykluczeniem terenu gospodarowania odpadami;

4) **przeznaczenie uzupełniające:** teren zieleni urządzonej.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 1,2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, i innych budowli, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometrię dachu: dachy dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,

c) dopuszczenie dowolnych gabarytów budynków,

d) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - 400 m^2,

e) w ramach terenu obsługi komunikacji dopuszcza się warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne pojazdów.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy** zgodne z rysunkiem planu:

a) 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego w kategorii drogi krajowej nr 48.

5. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

6. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

7. **Obsługa komunikacyjna terenu:** z dróg wewnętrznych na działkach 303 i 290, docelowa po wykonaniu drogi serwisowej od strony pasa drogowego drogi głównej ruchu przyspieszonego w kategorii drogi krajowej nr 48 (znajdującej się poza granicami planu) po między istniejącymi zjazdami zwykłymi z ww. drogi krajowej (wykonanie drogi serwisowej jako drogi wewnętrznej zlokalizowanej w całości poza obecnym pasem drogowym drogi krajowej nr 48).

8. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska w § 7 ust. 2 pkt 4,

- zasięgu urządzeń melioracyjnych, ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 82

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 11d (obręb Ułęż)** symbolami: **11.1MN**, **11.2MN**, **11.3MN** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (wolnostojącej lub bliźniaczej) z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;

2) p**rzeznaczenie uzupełniające teren:** teren usług handlu (detalicznego), teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji, teren usług turystyki, teren usług biurowych.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 0,8,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 9,0 m oraz 6,0 m dla budynków gospodarczych i garażowych z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków oraz garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia,

d) od strony południowo-zachodniej wyznacza się pas zieleni izolacyjnej, osłonowej o szerokości: 8 m, zlokalizowany pomiędzy linią rozgraniczającą teren 11.2KR a nieprzekraczalną linią zabudowy, oznaczony graficznie na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej. Wysokość docelowa zieleni izolacyjnej - minimum 5 metrów. W pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodnie z rysunkiem planu:

- 15,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) klasy Z - zbiorcza (znajdującej się poza granicami planu),

- 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową (gminną) znajdującą się poza granicą planu,

- 8,0 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 11.2KR,

- 4,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej poza planem.

5. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

6. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

7. **Obsługa komunikacyjna terenu:** z dróg: powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) klasy Z - zbiorcza (znajdującej się poza granicą planu), gminnej klasy dojazdowej (znajdującej się poza granicą planu) oraz wydzielonych dróg wewnętrznych (znajdujących się w granicy i poza granicami planu).

8. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

9. Wyznacza się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 11d (obręb Ułęż)** symbolem **11.2KR** w ramach którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej;

2) szerokość pasa 6 m zgodnie z załącznikiem graficznym.

10. Wyznacza się **teren drogi dojazdowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 11d (obręb Ułęż)** symbolem **11.1KDD** będący poszerzeniem istniejącej drogi dojazdowej w ramach której ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej**;

2) lokalizację fragmentu pasa drogowego drogi dojazdowej w kategorii gminnej.

11. Wyznacza się **teren elektroenergetyki** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 11d (obręb Ułęż)** symbolem **11.1IE** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki** (trafostacja);

2) w zakresie zagospodarowania terenu: zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 11d (obręb Ułęż)** symbolem **11.1ZP** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej**;

2) **w zakresie zagospodarowania terenu:**

a) ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu adaptacji istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalne o ekosystemu,

b) dopuszcza się realizację urządzeń sportowo-wypoczynkowych, placów zabaw, altan ogrodowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

13. W zagospodarowaniu terenów określonych w ust. 1, 9, 10, 11 i 12 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- udokumentowanego złoża piasku i żwiru „Żabianka I” (dotyczy terenu 11.1ZP) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 6.

§ 83

1. Wyznacza się **teren usług lub produkcji** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 11e (obręb Ułęż)** symbolem **11.3U-P** w ramach którego ustala się przeznaczenie terenu:

1) **teren usług -** usługi handlu, usługi rzemieślniczych, usługi turystyki, usługi gastronomi, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowych i administracji, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu

i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, kultu religijnego, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi administracji z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) **teren produkcji** z wykluczeniem elektrowni wiatrowych;

3) przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 i2 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 1,8,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 65%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 14,0 m z zastrzeżeniem iż wysokość te nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 18,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy** - zgodnie z rysunkiem planu:

- 7,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) klasy Z - zbiorcza (znajdującej się poza granicą planu).

5. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

6. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

7. **Obsługa komunikacyjna terenu:** podstawowa z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) klasy Z - zbiorcza, znajdującej się poza granicą planu.

8. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

9. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- zasięgu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN ze strefą ochronną, obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 7-9.

§ 84

1. Ustala się **teren zabudowy zagrodowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 11e (obręb Ułęż)** symbolem **11.2RZM** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodnie z rysunkiem planu:

- 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi powiatowej (klasy: zbiorcza) KDP(Z) poza planem,

- 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej (klasy: dojazdowa) KDG(D) poza planem.

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna:** z drogi powiatowej klasy zbiorczej KDP(Z) poza planem oraz gminnej klasy dojazdowej KDG(D) poza planem.

9. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, w § 7 ust. 2 pkt 1,

- zasięgu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN ze strefą ochronną, obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 7-9.

§ 85

1. Ustala się **teren zabudowy zagrodowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 11f (obręb Ułęż)** symbolem **11.3RZM** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodnie z rysunkiem planu:

- 15,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi powiatowej (klasy: zbiorcza) KDP(Z) poza planem.

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna:** z drogi powiatowej klasy zbiorczej KDP(Z) poza planem.

9. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN ze strefą ochronną, obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 7-9,

- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza", obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- urządzeń melioracyjnych, ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych (tereny 9.1RNR i 9.2RNR) - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 86

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 11f (obręb Ułęż)** symbolem **11.1MN-U**, **11.2MN-U** w ramach których ustala się przeznaczenie terenu:

1) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (wolnostojącej lub bliźniaczej) z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;

2) **teren usług**: usługi handlu, usługi rzemieślniczych, usługi turystyki, usługi gastronomi, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowych i administracji, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi administracji z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz kultu religijnego;

3) przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 i 2 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 1,6,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m dla zabudowy mieszkaniowej, 6,0 m dla budynków gospodarczych i garażowych oraz 12,0 m dla zabudowy usługowej z zastrzeżeniem iż wysokości te nie dotyczą infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków oraz garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia,

d) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - 400 m^2,

e) dla terenu 11.2MN-U od strony zabudowy jednorodzinnej wyznacza się pasy zieleni izolacyjnej, osłonowej o szerokości: min. 2 m, oznaczony graficznie na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej. Wysokość docelowa zieleni izolacyjnej - minimum 5 metrów. W pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy** - zgodnie z rysunkiem planu:

- 15,0 m i 12 m od linii rozgraniczającej teren drogi powiatowej (znajdującej się poza granicami planu),

- 8,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej (znajdującej się poza granicami planu).

5. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

6. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

7. **Obsługa komunikacyjna terenu:** z drogi powiatowej klasy zbiorczej KDP (Z) oraz z drogi gminnej klasy dojazdowej KDG(D), znajdujących się poza granicami planu.

8. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

9. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska” (teren 11.2MN-U) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN ze strefą ochronną, obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 7-9.

§ 87

1. Wyznacza się **teren usług lub produkcji** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 11f (obręb Ułęż)** symbolem **11.4U-P** w ramach którego ustala się przeznaczenie terenu:

1) **teren usług -** usługi handlu, usługi rzemieślniczych, usługi turystyki, usługi gastronomi, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowych i administracji, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, kultu religijnego, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi administracji z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) **teren produkcji** z wykluczeniem elektrowni wiatrowych;

3) przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 i 2 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 1,2 w strefie A i 1,6 w strefie B,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- w strefie A oznaczonej w części graficznej planu: wysokość nowej zabudowy do 10,0 m oraz zabudowy istniejącej do adaptacji, dopuszcza się realizację elementów infrastruktury technicznej nie wyższych od wysokości budynków oraz wprowadza się zakaz realizacji wież, masztów, kominów i innych budowli,

- w strefie B oznaczonej w części graficznej planu: do 14,0 m z zastrzeżeniem iż wysokość te nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych budowli, dla których tę ustala się maksymalnie 18,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy** - zgodnie z rysunkiem planu:

- 10,0 m (z uwzględnieniem istniejącej zabudowy) od linii rozgraniczającej teren drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) klasy Z - zbiorcza (znajdującej się poza granicą planu).

5. **Zasady zagospodarowania terenu w przypadku realizacji przeznaczenia pod tereny produkcji - teren elektrowni słonecznej**:

1) dla realizacji terenów elektrowni słonecznej w ramach przeznaczenia - teren produkcji, ustala się oznaczone na rysunku planu, granice obszaru obejmującego wyłącznie strefę B, które mogą zostać przeznaczone pod budowę obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (farmy fotowoltaiczne) wraz z granicą ich strefy ochronnej, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

a) w granicach obszaru i strefy, o których mowa w pkt 1 obowiązuje:

- maksymalna wysokość instalacji - 7,0 m,

b) zakaz realizacji urządzeń i instalacji fotowoltaicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

c) obowiązek zagospodarowania elektrowni słonecznych w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w tym granic strefy,

d) dopuszczenie realizacji magazynów energii oraz stacji elektroenergetycznych SN/WN,

e) zaleca się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów ograniczających negatywny wpływ na otoczenie;

2) w granicach obszaru i strefy o których mowa w pkt. 1 dopuszcza się komunikację wewnętrzną, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym stacji elektroenergetycznych SN/WN, związane z obsługą terenu planistycznego i terenów sąsiednich oraz tereny zieleni.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. **Obsługa komunikacyjna terenu:** podstawowa z drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDP(Z) klasy Z - zbiorcza, znajdującej się poza granicą planu.

8. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem III niniejszej uchwały.

9. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska (część obszaru), obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- zasięgu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN ze strefą ochronną, obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 7-9,

- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza", obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- strefy planistycznej ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu pałacowo-parkowego w Ułężu, (dotyczy wschodniego fragmentu terenu 11.4U-P) - obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 6.

§ 88

1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 11f (obręb Ułęż)** symbolami: **11.2ZP**, **11.3ZP**, **11.4ZP**, **11.5ZP** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej**.

2. **W zakresie zagospodarowania terenu:**

a) ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu adaptacji istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu,

b) dopuszcza się realizację urządzeń sportowo-wypoczynkowych, placów zabaw, altan ogrodowych z wykluczeniem powyższych urządzeń i obiektów w terenie 11.4ZP oraz niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

c) na wydzielonym terenie 11.4ZP (pełniącym funkcje zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami usługowo-produkcyjnymi (teren11.4U-P) a obszarem zabytkowego zespołu parkowo-dworskiego poza granicą planu) - wprowadza się zakaz realizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy dla zabudowy istniejącej z możliwością adaptacji istniejącej zabudowy gospodarczej do nowych funkcji określonych dla terenu 11.4U-P z wykluczeniem fotowoltaiki,

d) wydzielony teren 11.3ZP obejmuje zieleń porastającą skarpę oraz przydrożną kapliczkę, którą obejmuje się ochroną planistyczną - obiekt do zachowania.

3. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska (niewielki fragment terenu 11.4ZP), obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- zasięgu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN ze strefą ochronną (tereny11.3ZP, 11.4ZP), obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 7-9,

- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”(tereny 11.2ZP, 11.3ZP, 11.4ZP), obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- systemie przyrodniczym gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (tereny11.2ZP, 11.5ZP) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- strefy planistycznej ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu pałacowo-parkowego w Ułężu, (dotyczy terenu 11.4ZP) - obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 6.

CZĘŚĆ 12 - ZOSIN

§ 89

1. Wyznacza się **tereny zabudowy letniskowej lub zabudowy zagrodowej lub zieleni urządzonej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 12a (obręb Zosin)** symbolami: **12.1ML-RZM-ZP**, **12.2ML-RZM-ZP**, **12.3ML-RZM-ZP** w ramach których ustala się przeznaczenie terenu:

1) **teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej**;

2) **teren zabudowy zagrodowej**;

3) **teren zieleni urządzonej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

1) dla zabudowy letniskowej i rekreacji:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 0,4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 35%;

2) dla zabudowy zagrodowej:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodne z rysunkiem planu:

- 6 m od linii rozgraniczającej teren poszerzeń oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12.1KR, 12.2KR, 12.3KR (tereny komunikacji drogowej wewnętrznej) drogi wewnętrznej poza planem.

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się**:

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. **Dla terenów zieleni urządzonej** ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu adaptacji istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu.

7. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

8. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

9. **Obsługa komunikacyjna terenu**: z drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza planem poprzez jej poszerzenie oznaczone na rysunku planu symbolami: 12.1KR, 12.2KR, 12.3KR (tereny komunikacji drogowej wewnętrznej).

10. Wyznacza się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 12a (obręb Zosin)** symbolami **12.1KR, 12.2KR, 12.3KR**, będące poszerzeniem istniejącej drogi wewnętrznej w ramach których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) lokalizację fragmentu pasa komunikacji drogowej wewnętrznej;

3) szerokość poszerzenia pasa 3,0 m zgodnie z załącznikiem graficznym, będącym poszerzeniem istniejącej drogi wewnętrznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

11. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 12a (obręb Zosin)** symbolem **12.1ZP** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej**;

2) **w zakresie zagospodarowania terenu:** ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu adaptacji istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu.

12. Wyznacza się **teren lasu** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 12a** (**obręb Zosin**) symbolem **12.1L** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren lasu**;

2) z**asady zagospodarowania terenu**: zagospodarowanie oraz dopuszczenie zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, regulujących prowadzenie gospodarki leśnej.

13. W zagospodarowaniu terenów o których mowa w ust. 1, 10, 11 i 12 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1.

§ 90

1. Wyznacza się **tereny zabudowy letniskowej lub zabudowy zagrodowej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 12b (obręb Zosin)** symbolami: **12.1ML-RZM**, **12.2ML-RZM** oraz na załączniku graficznym **Nr 12c (obręb Zosin)** symbolem **12.3ML-RZM** w ramach których ustala się przeznaczenie terenu:

1) **teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej**;

2) **teren zabudowy zagrodowej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

1) dla zabudowy letniskowej i rekreacji:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 0,4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 65%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%;

2) dla zabudowy zagrodowej:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 0,8,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodne z rysunkiem planu:

- 15 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej KDW (gminnej) poza planem.

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się**:

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna terenów**: z drogi wewnętrznej KDW (gminnej) zlokalizowanej poza planem.

9. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 12c (obręb Zosin)** symbolem **12.2ZP** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej**;

2) **w zakresie zagospodarowania terenu:** ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu adaptacji istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu.

10. W zagospodarowaniu terenów o których mowa w ust. 1 i 9 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

- zasięgu proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- systemu przyrodniczego gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych, zgodnie z rysunkiem planu (teren 12.2ZP) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza" (teren 12.2ZP), obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- zasięgu urządzeń melioracyjnych, ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych (teren 12.2ML-RZM i teren 12.3ML-RZM) - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 91

1. Wyznacza się **teren gruntów ornych oraz upraw lub zieleni urządzonej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 12b (obręb Zosin)** symbolem **12.1RNR-ZP** w ramach którego ustala się przeznaczenie terenu:

1) **teren gruntów ornych oraz upraw**;

2) **teren zieleni urządzonej**.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;

2) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

d) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;

6) dla dopuszczonej pkt 5 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu - 35 m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,

d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;

7) w zakresie zagospodarowania terenu dla przeznaczenia zieleni urządzonej: ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu adaptacji istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu.

3. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza", obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

- systemu przyrodniczego gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych, zgodnie z rysunkiem planu (fragment wschodni terenu) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- urządzeń melioracyjnych, ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 92

1. Wyznacza się **teren usług** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 12e (obręb Zosin)** symbolem **12.1U** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren usług -** usługi handlu, usługi rzemieślniczych, usługi turystyki, usługi gastronomi, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowych i administracji, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, kultu religijnego, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi administracji z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy do 1,2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 14,0 m z zastrzeżeniem iż wysokość te nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 20,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy -** zgodnie z rysunkiem planu:

- 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego w kategorii drogi krajowej nr 48.

5. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

6. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

7. **Obsługa komunikacyjna terenu:** z drogi głównej ruchu przyspieszonego w kategorii drogi krajowej nr 48 (znajdującej się poza granicami planu).

8. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

9. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska,

- zasięgu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nN,

- urządzeń melioracyjnych, ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 93

1. Wyznacza się **tereny gruntów ornych oraz upraw** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 12d (obręb Zosin)** symbolami: **12.1RNR**, **12.2RNR** oraz na załączniku graficznym **Nr 12e (obręb Zosin)** symbolem **12.3RNR** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren gruntów ornych oraz upraw**.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;

2) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

d) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;

6) dla dopuszczonej pkt 5 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu - 35 m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,

d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;

7) w zakresie zagospodarowania terenu dla przeznaczenia zieleni urządzonej: ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu adaptacji istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu.

3. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- urządzeń melioracyjnych, ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 94

1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 12d (obręb Zosin)** symbolami: **12.1RZM**, **12.2RZM** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodnie z rysunkiem planu:

a) dla terenu 12.1RZM - 6 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej (gminnej) oznaczony symbolem 12.1KDD (poszerzenie),

b) dla terenu 12.2RZM - 12 m od linii rozgraniczającej teren gminnej drogi dojazdowej KDG(D) (poza planem).

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna:**

a) dla terenu 12.1RZM - z drogi gminnej klasy dojazdowej, zlokalizowanej poza granicami planu poprzez jej poszerzenie - teren oznaczony symbolem 12.1KDD,

b) dla terenu 12.2RZM - z drogi gminnej klasy dojazdowej KDG(D), zlokalizowanej poza planem.

9. Wyznacza się **teren drogi dojazdowej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 12d (obręb Zosin)** symbolem: **12.1KDD** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej**;

2) lokalizację fragmentu pasa drogowego drogi dojazdowej w kategorii gminnej;

3) szerokość poszerzenia 6,0 m - terenu drogi dojazdowej.

10. W zagospodarowaniu terenów o których mowa w pkt 1 i 9 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska” - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1, urządzeń melioracyjnych, ujętych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych gruntów zmeliorowanych - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

CZĘŚĆ 13 - ŻABIANKA

§ 95

1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 13 (obręb Żabianka)** symbolami: **13.1RZM**, **13.2RZM**, **13.3RZM** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej**.

2. **Wskaźniki zagospodarowania terenu**:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów, budowli rolniczych i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem do 45° bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) dopuszcza się dowolne gabaryty budynków.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodnie z rysunkiem planu:

- 6 m od linii rozgraniczającej teren dróg (poza planem) z uwzględnieniem istniejącego budynku mieszkalnego na terenie 13.3RZM.

5. **W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:**

a) urządzenia towarzyszące, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) budynki inwentarskie, budowle rolnicze, budynki gospodarcze, garaże, wiaty i zadaszenia,

c) agroturystykę,

d) realizację drugiego budynku mieszkalnego w obrębie jednego gospodarstwa rolnego.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązek uwzględnienia wymagań zawartych w §15.

7. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

8. **Obsługa komunikacyjna:** z dróg dojazdowych (gminnych) poza granicami planu.

9. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:

- zasięgu proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 - „Subniecka warszawska" – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

- systemu przyrodniczego gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych, zgodnie z rysunkiem planu (fragmenty terenów 13.1RZM, 13.3RZM) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4.

§ 96

1. Wyznacza się **tereny gruntów ornych oraz upraw** przedstawione na załączniku graficznym **Nr 13 (obręb Żabianka)** symbolami: **13.1RNR**, **13.2RNR** w ramach których ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren gruntów ornych oraz upraw**.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) nakaz zachowania istniejących gruntów ornych oraz upraw;

2) zakaz lokalizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;

4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz zabudowy nie dotyczy:

a) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej,

b) urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów liniowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

c) zbiorników wodnych, w tym oczek wodnych,

d) dojść i dojazdów do terenów rolniczych;

6) dla dopuszczonej pkt 5 realizacji budowli i urządzeń obowiązują maksymalne wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy jak dla obiektów niewymagających pozwolenia na budowę wynikające z przepisów odrębnych, przy czym w przypadku braku ich określenia ustala się uzupełniające wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla 1 obiektu - 35 m^2,

c) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,

d) geometria dachu: płaski, jednospadowy, dwuspadowy z nachyleniem połaci pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia.

3. Wyznacza się **teren lasu** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 13 (obręb Żabianka)** symbolem **13.1L** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren lasu**;

2) **zasady zagospodarowania terenu**: zagospodarowanie oraz dopuszczenie zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, regulujących prowadzenie gospodarki leśnej.

4. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 13 (obręb Żabianka)** symbolem **13.1ZP** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej**;

2) **w zakresie zagospodarowania terenu:**

a) ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu adaptacji istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu,

b) dopuszcza się realizację urządzeń sportowo-wypoczynkowych, placów zabaw, altan ogrodowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

5. W zagospodarowaniu terenów o których mowa w ust. 1, 3 i 4 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w zasięgu:

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- systemu przyrodniczego gminy w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych, zgodnie z rysunkiem planu (fragmenty terenów 13.1RZM, 13.3RZM) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,

- strefy ochronnej projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN (teren 13.1RNR oraz 13.1L), obowiązują ustalenia zawarte w § 19 pkt 7-9,

- udokumentowanego złoża piasku i żwiru „Żabianka I” (dotyczy terenu 13.1ZP) - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 6.

§ 97

1. Wyznacza się **teren elektrowni słonecznej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 13 (obręb Żabianka)** symbolem **13.1PEF -** w ramach którego ustala się:

1) **przeznaczenie terenu: tereny elektrowni słonecznej**.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) wskaźniki zagospodarowania:

a) nadziemna maksymalna intensywność zabudowy elektrowni fotowoltaicznej: do 0,92,

b) nadziemna minimalna intensywność zabudowy elektrowni fotowoltaicznej - nie ustala się,

c) maksymalna intensywność zabudowy elektrowni fotowoltaicznej: 1,0,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy elektrowni fotowoltaicznej: 90%;

2) na terenie oznaczonym symbolem 13.1PEF ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice obszaru, które mogą zostać przeznaczone pod budowę obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (farmy fotowoltaiczne) wraz z granicą ich strefy ochronnej, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

a) w granicach obszaru i strefy, o których mowa w pkt 2 obowiązuje:

- maksymalna wysokość instalacji - 7,0 m,

b) zakaz realizacji urządzeń i instalacji fotowoltaicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) obowiązek zagospodarowania elektrowni słonecznych w sposób nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w tym granic strefy,

d) dopuszczenie realizacji magazynów energii oraz stacji elektroenergetycznych SN/WN,

e) zaleca się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów ograniczających negatywny wpływ na otoczenie;

3) na ternach 13.1PEF dopuszcza się komunikację wewnętrzną, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym stacji elektroenergetycznych SN/WN i magazyny energii, związane z obsługą terenu planistycznego i terenów sąsiednich oraz tereny zieleni.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m (w tym budynki zaplecza socjalnego, gospodarcze, magazynowe) z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej i innych budowli, jeśli jest to uzasadnione względami technologicznymi,

b) geometria dachu:

- kształt dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, łukowe,

- kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, bez określania minimalnego kąta jego nachylenia,

c) gabaryty budynków: dowolne.

4. **Nieprzekraczalna linia zabudowy**: zgodnie z rysunkiem planu:

- 8,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej (gminnej) zlokalizowanej na południu poza granicami planu,

- 6,0 m od strony linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej 13.1KR oraz od strony

- 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej (gminnej) zlokalizowanej na północy poza granicami planu.

5. Zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

6. **Obsługa komunikacyjna terenu:** z dróg dojazdowych (gminnych) znajdujących się poza granicą planu oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.1KR.

7. Wyznacza się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej** przedstawiony na załączniku graficznym **Nr 13 (obręb Żabianka)** symbolem **13.1KR**, w ramach którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość pasa 5,0 m zgodnie z załącznikiem graficznym.

8. W zagospodarowaniu terenów o których mowa w ust. 1 i 7 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:

- wskazanej rysunkiem planu strefy ochronnej projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV z zastrzeżeniem ustaleń §19 pkt 7-9,

- proponowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 98

Wysokość jednorazowej opłaty planistycznej w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, ustala się w wysokości:

1) 30 % wzrostu wartości - dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN-U, U, U-P, U-KO-I, PEF;

2) 10 % wzrostu wartości - dla terenów oznaczonych symbolami: RZ, RZM;

3) 1 % wzrostu wartości - dla pozostałych terenów.

§ 99

Traci moc, we fragmentach objętych granicami niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy Gminy Ułęż, przyjęty uchwałą Nr VIII/50/2003 Rady Gminy Ułęż z dnia 24 czerwca 2003r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2003 r., nr 121, poz. 2841 - z późniejszymi zmianami).

§ 100

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ułęż.

§ 101

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Ułęż

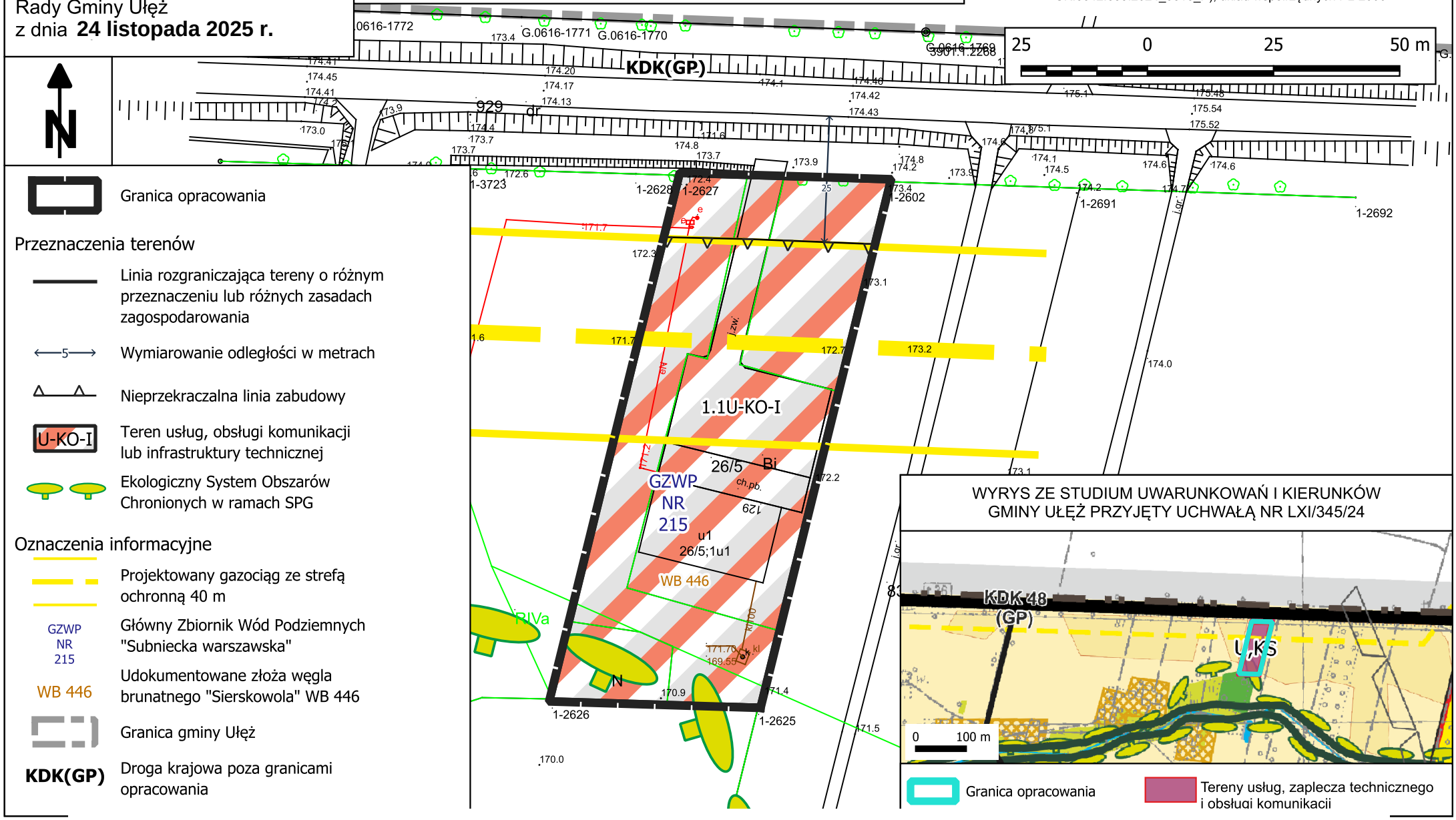
Edyta Iwona Kopacz

Załącznik nr 1a
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Białki Dolne

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000



Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

5 — Wymiarowanie odległości w metrach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

U-KO-I — Teren usług, obsługi komunikacji lub infrastruktury technicznej

Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SPG

Oznaczenia informacyjne

Projektowany gazociąg ze strefą ochronną 40 m

GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"

WB 446 — Udokumentowane złoża węgla brunatnego "Sierskowola" WB 446

Granica gminy Ułęż

KDK(GP) — Droga krajowa poza granicami opracowania

Załącznik nr 1b
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

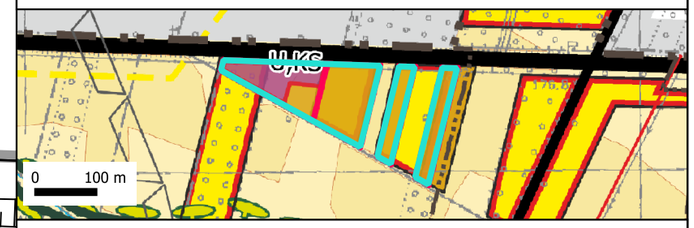
Obręb: Białki Dolne

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

25 0 25 50 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania

Tereny usług, zaplecza technicznego i obsługi komunikacji

Tereny zabudowy zagrodowej

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

5 Wymiarowanie odległości w metrach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

U-KO-I Teren usług, obsługi komunikacji lub infrastruktury technicznej

RZM Teren zabudowy zagrodowej

Zieleń izolacyjna - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej

Oznaczenia informacyjne

GZWP NR 215 Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"

Granica gminy Ułęż

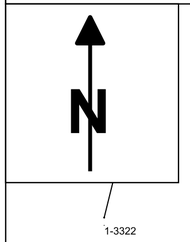
Załącznik nr 1c
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

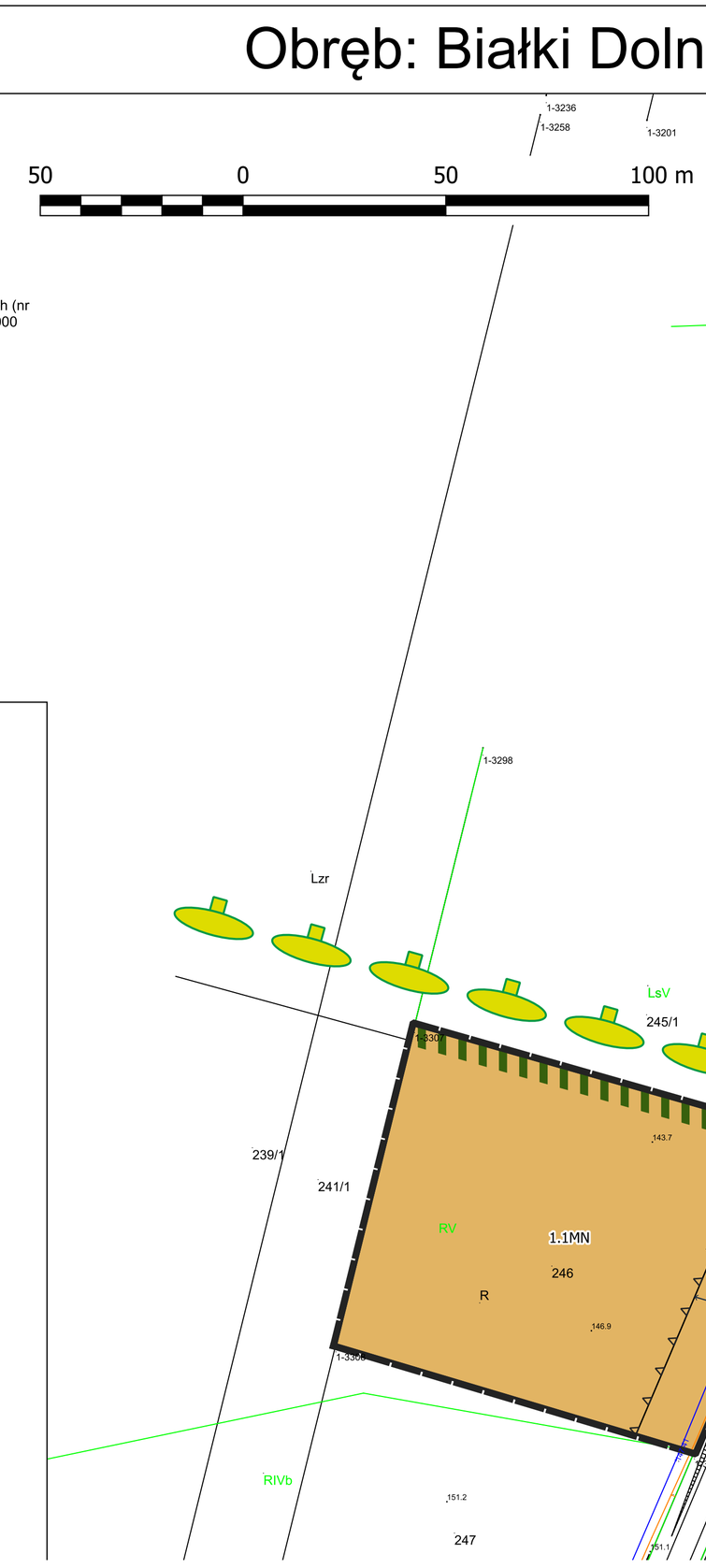
Obręb: Białki Dolne

Skala 1:1000

50 0 50 100 m

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000





Granica opracowania

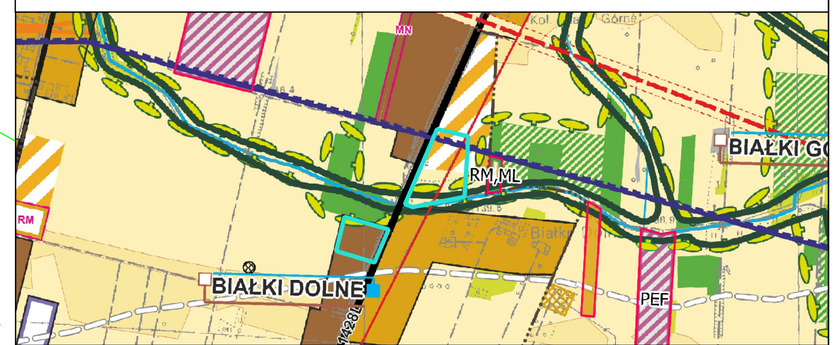
Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD — Teren drogi dojazdowej
- RN-ZN — Teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej
- RZM — Teren zabudowy zagrodowej
- Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SGP
- Zieleń izolacyjna - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej

Oznaczenia informacyjne

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"
- Istniejące linie elektroenergetyczne SN (napowietrzne)
- Urządzenia melioracji wodnych
- KDP(Z) — Droga powiatowa poza granicą opracowania

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



- Granica opracowania
- Tereny rolne
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Adaptacja terenów kierunkowego rozwoju zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy nierolniczej

Załącznik nr 1d
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Białki Dolne

Skala 1:1000

50 0 50 100 m

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

N

AZP 70-76/67-1

1.1RNR
1.2RNR
1.4RZM
1.5RZM
1.6RZM

GZWP NR 215

WB 446

KDG(D)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania
Tereny rolne
Tereny zabudowy zagrodowej

- Granice opracowania

Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RNR — Teren gruntów ornych oraz upraw
- RZM — Teren zabudowy zagrodowej
- Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SPG

Oznaczenia informacyjne

- GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"
- Stanowisko archeologiczne figurujące w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków
- Urządzenia melioracji wodnych
- WB 446 — Udokumentowane złoża węgla brunatnego "Sierskowola" WB 446
- KDG(D) — Droga gminna poza granicą opracowania

Załącznik nr 1e
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Białki Dolne

Skala 1:1000

50 0 50 100 m

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

5 Wymiarowanie odległości w metrach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

PEF Teren elektrowni słonecznej

KDD Teren drogi dojazdowej

RNR Teren gruntów ornych oraz upraw

Oznaczenia informacyjne

Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"

Projektowana linia elektroenergetyczna napowietrzna WN 110 kV ze strefą ochronną

Granice obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granica ich strefy ochronnej

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania

Tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy przekraczającej 500 kW, ze strefą ochronną

Załącznik nr 1f
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Białki Dolne

Skala 1:1000

50 0 50 100 m

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

Granica opracowania

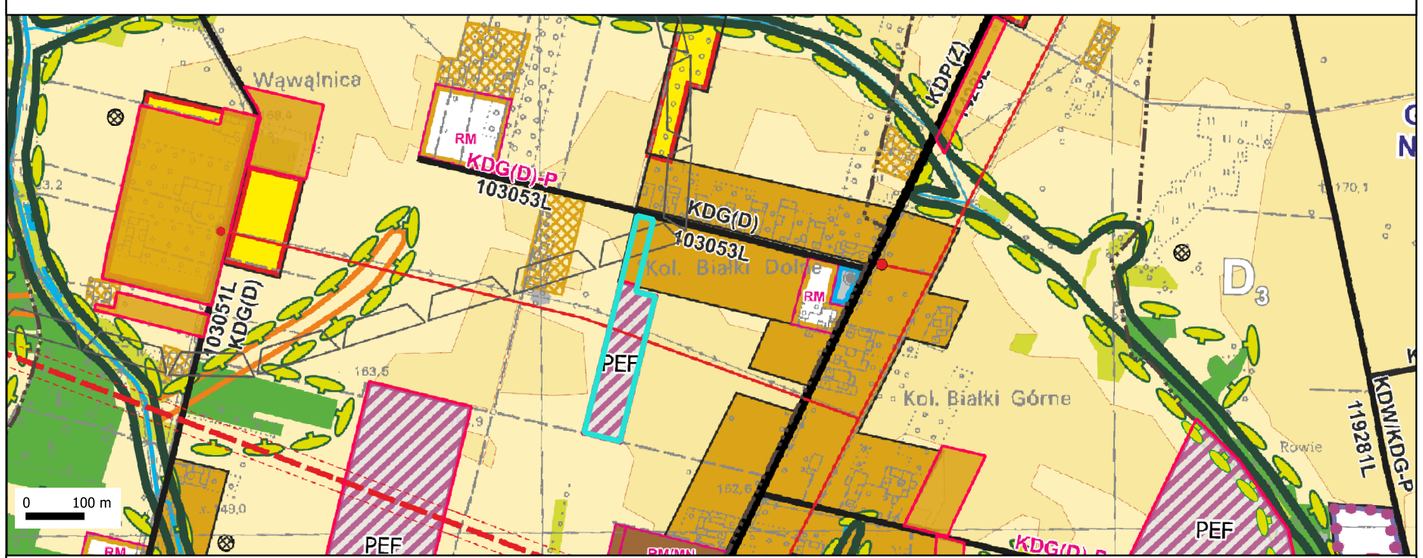
Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 5 Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- PEF Teren elektrowni słonecznej
- KDD Teren drogi dojazdowej
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RNR Teren gruntów ornych oraz upraw
- RZM Teren zabudowy zagrodowej

Oznaczenia informacyjne

- Granice udokumentowanego złoża węgla brunatnego "Sierskowola" WB 446
- GZWP NR 215 Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"
- Granice obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granica ich strefy ochronnej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania

Tereny zabudowy zagrodowej

Tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy przekraczającej 500 kW, ze strefą ochronną

Załącznik nr 1g
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Białki Dolne

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania

Tereny rolne

Tereny zabudowy zagrodowej

25 0 25 50 m

Granica opracowania

Przeznacznia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

5 Wymiarowanie odległości w metrach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

RNR Teren gruntów ornych oraz upraw

RZM Teren zabudowy zagrodowej

Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SGP

Oznaczenia informacyjne

OCHK.167 Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"

Stanowisko archeologiczne figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków

Załącznik nr 2a
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Białki Górne

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

25 0 25 50 m

2.1RZM

GZWP NR 215

2.3WS

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Wymiarowanie odległości w metrach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

RZM — Teren zabudowy zagrodowej

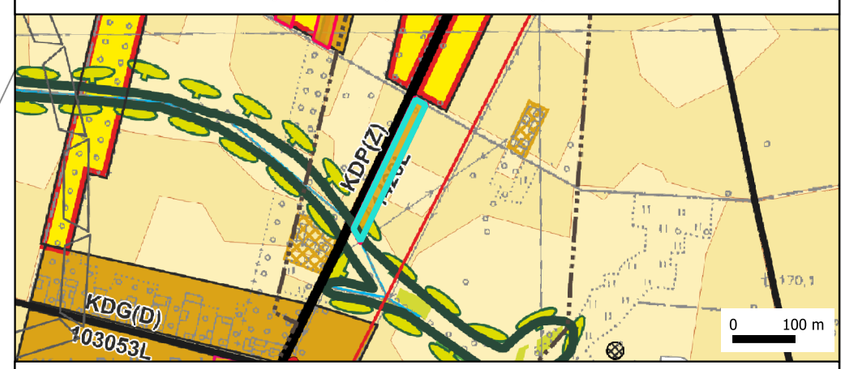
WS — Teren wód powierzchniowych śródlądowych

Oznaczenia informacyjne

GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"

Urządzenia melioracji wodnych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania

Tereny zabudowy zagrodowej

Załącznik nr 2b
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Białki Górne

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

25 0 25 50 m

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

5 Wymiarowanie odległości w metrach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

RNR Teren gruntów ornych oraz upraw

RZM Teren zabudowy zagrodowej

Oznaczenia informacyjne

GZWP NR 215 Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"

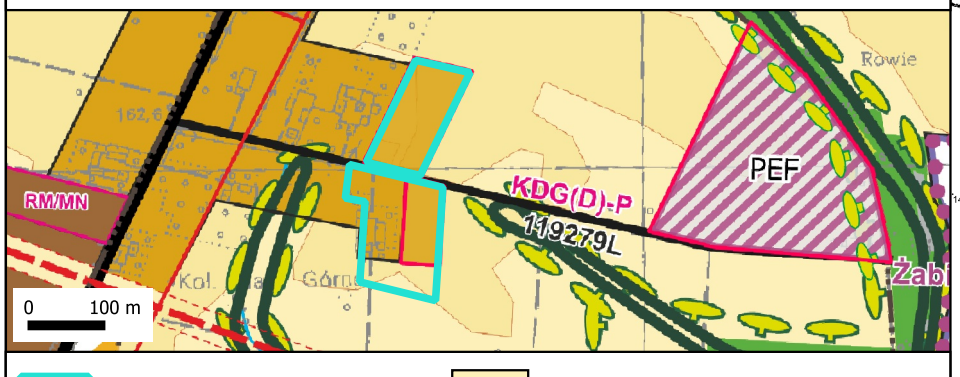
Urządzenia melioracji wodnych

2.2RZM
GZWP
NR
215

2.3RZM
GZWP
NR
215

2.1RNR

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania

Tereny rolne

Tereny zabudowy zagrodowej

Załącznik nr 2c
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Białki Górne

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

25 0 25 50 m

GZWP NR 215

2.1PEF

Granica opracowania

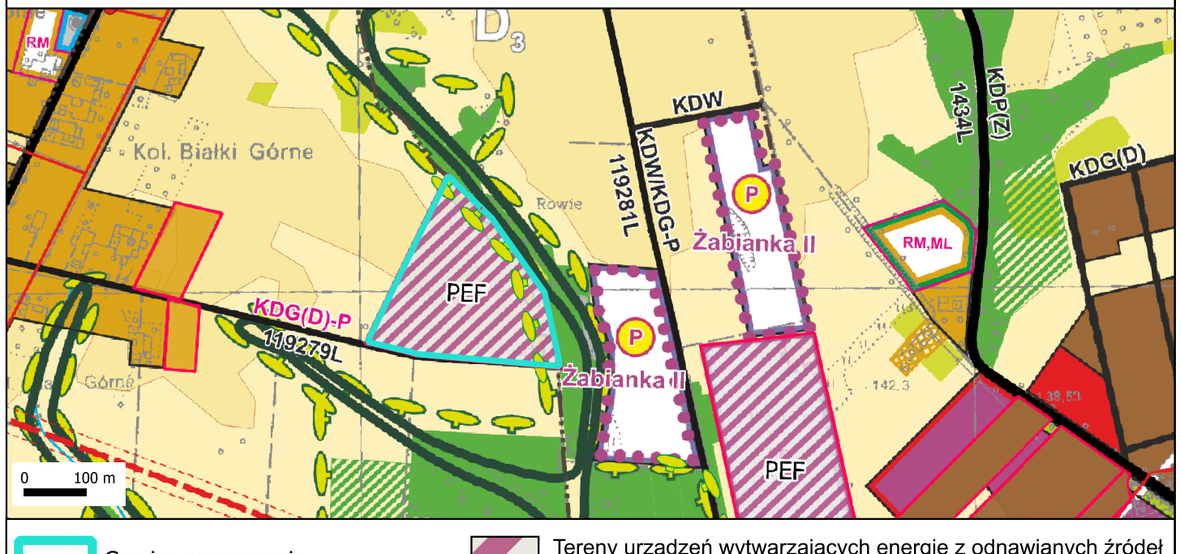
Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 5 — Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- PEF — Teren elektrowni słonecznej
- Zieleń izolacyjna - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
- Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SGP

Oznaczenia informacyjne

- GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"
- Granice obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granica ich strefy ochronnej
- Urządzenia melioracji wodnych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania

Tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawianych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy powyżej 500 kW, ze strefą ochronna

Załącznik nr 2d
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Białki Górne

Skala 1:1000

25 0 25 50 m

2.1WS

2.2WS

2.4RZM

2.2PEF

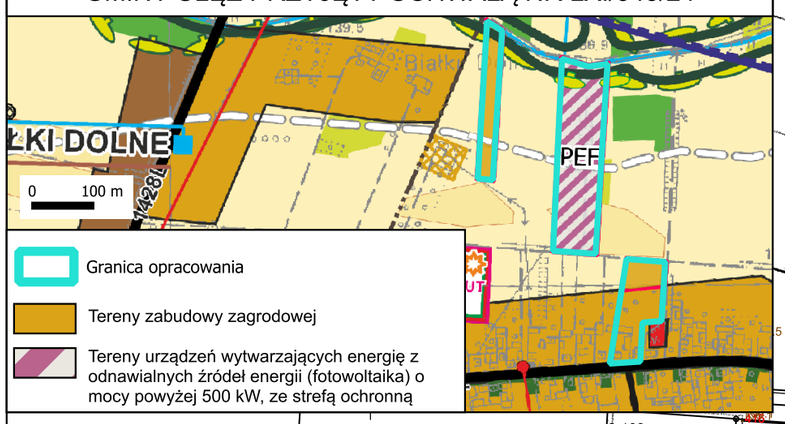
2.2KDD

2.5RZM

RVI

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



- Granica opracowania
- Tereny zabudowy zagrodowej
- Tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy powyżej 500 kW, ze strefą ochronną

- Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 5 Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- PEF Teren elektrowni słonecznej
- KDD Teren drogi dojazdowej
- RZM Teren zabudowy zagrodowej
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SGP

Oznaczenia informacyjne

- Granice obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granica ich strefy ochronnej
- KDP(Z) Droga powiatowa poza granica opracowania

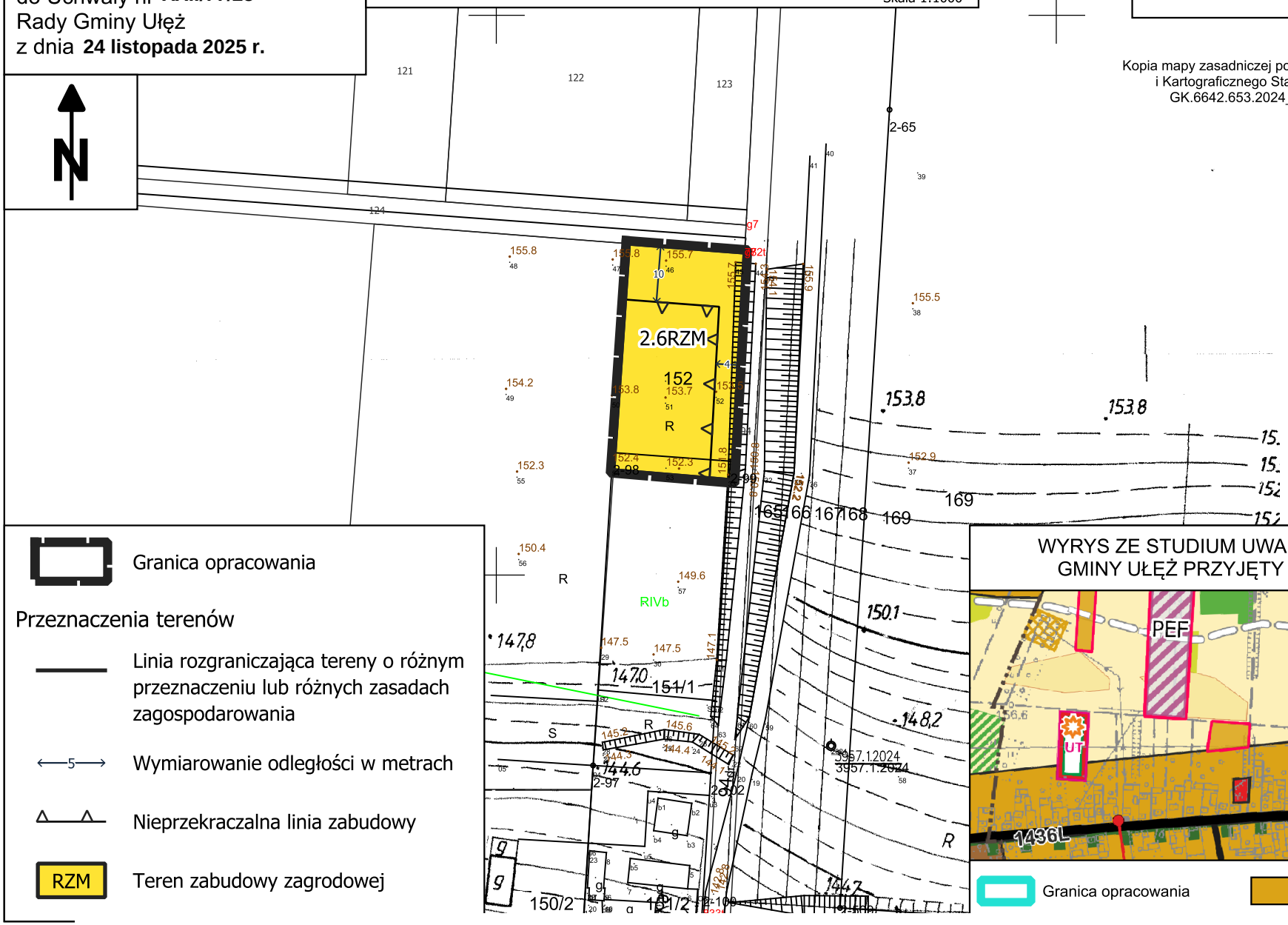
Załącznik nr 2e
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Białki Górne

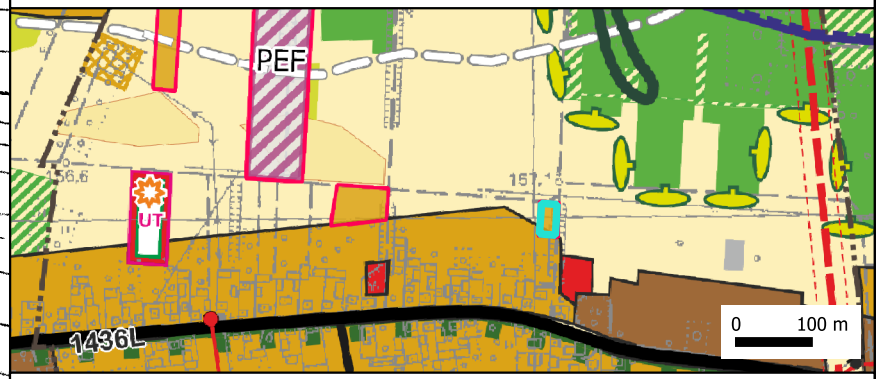
Skala 1:1000

25 0 25 50 m

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Załącznik nr 2f
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Białki Górne

Skala 1:1000

25 0 25 50 m

Granice opracowania

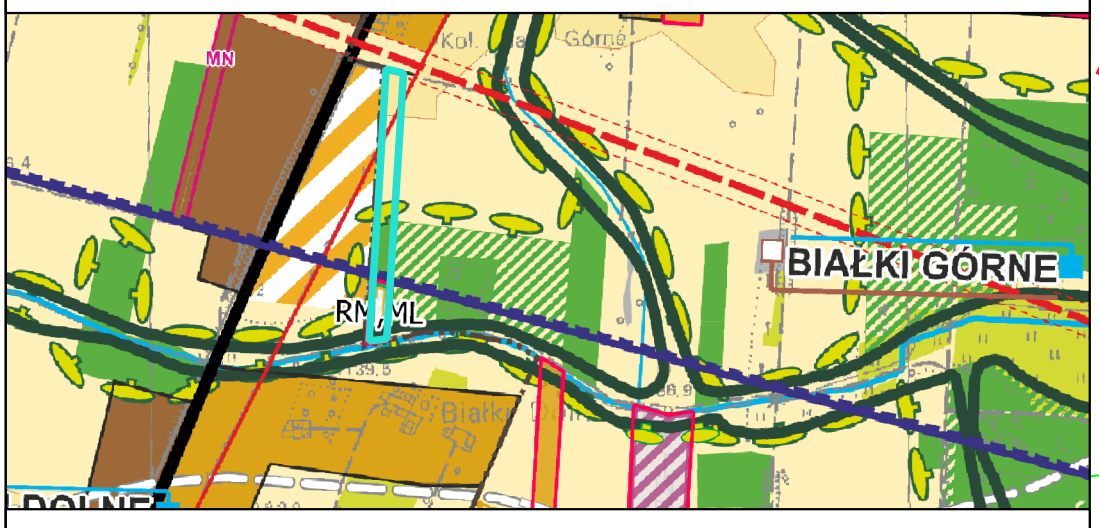
Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 5 Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- ML-RZM Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub zabudowy zagrodowej
- KDD Teren drogi dojazdowej
- RNR Teren gruntów ornych oraz upraw
- ZN Teren zieleni naturalnej
- Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SPG

Oznaczenia informacyjne

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"
- Istniejące linie elektroenergetyczne SN (napowietrzne)
- Projektowana linia elektroenergetyczna napowietrzna WN 110 kV ze strefą ochronną
- Urządzenia melioracji wodnych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania
Ekosystemy leśne
Tereny rolne

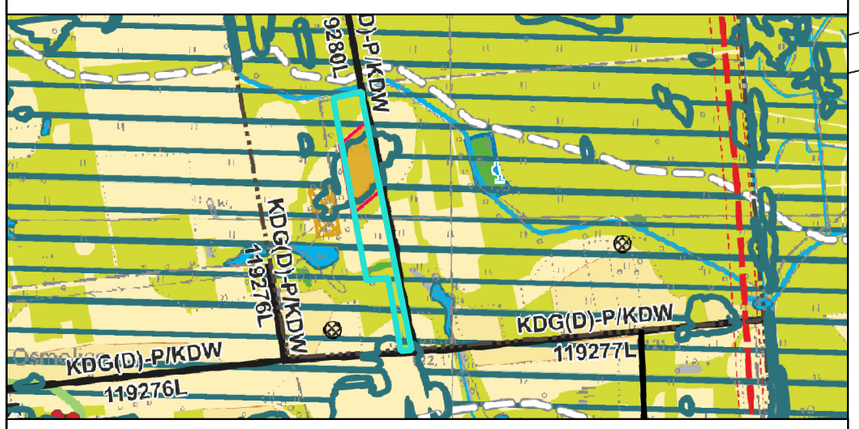
Załącznik nr 2g
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Białki Górne

Skala 1:1000

25 0 25 50 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania
Użytki zielone
Tereny zabudowy zagrodowej
Tereny rolne

Granice opracowania

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

5 Wymiarowanie odległości w metrach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

RNR Teren gruntów ornych oraz upraw

RNL Teren łąk i pastwisk

RZM Teren zabudowy zagrodowej

Oznaczenia informacyjne

Zagrożenie powodziowe 10%

Zagrożenie powodziowe 1%

OCHK.167 Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"

PLH060051 Obszar Natura 2000 "Dolny Wieprz"

KDG(D)-P/KDW Droga gminna poza granicą opracowania

KDD Droga dojazdowa poza granicą opracowania

Załącznik nr 3
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Drążgów

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

25 0 25 50 m

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

5 Wymiarowanie odległości w metrach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

RNR Teren gruntów ornych oraz upraw

RZM Teren zabudowy zagrodowej

Oznaczenia informacyjne

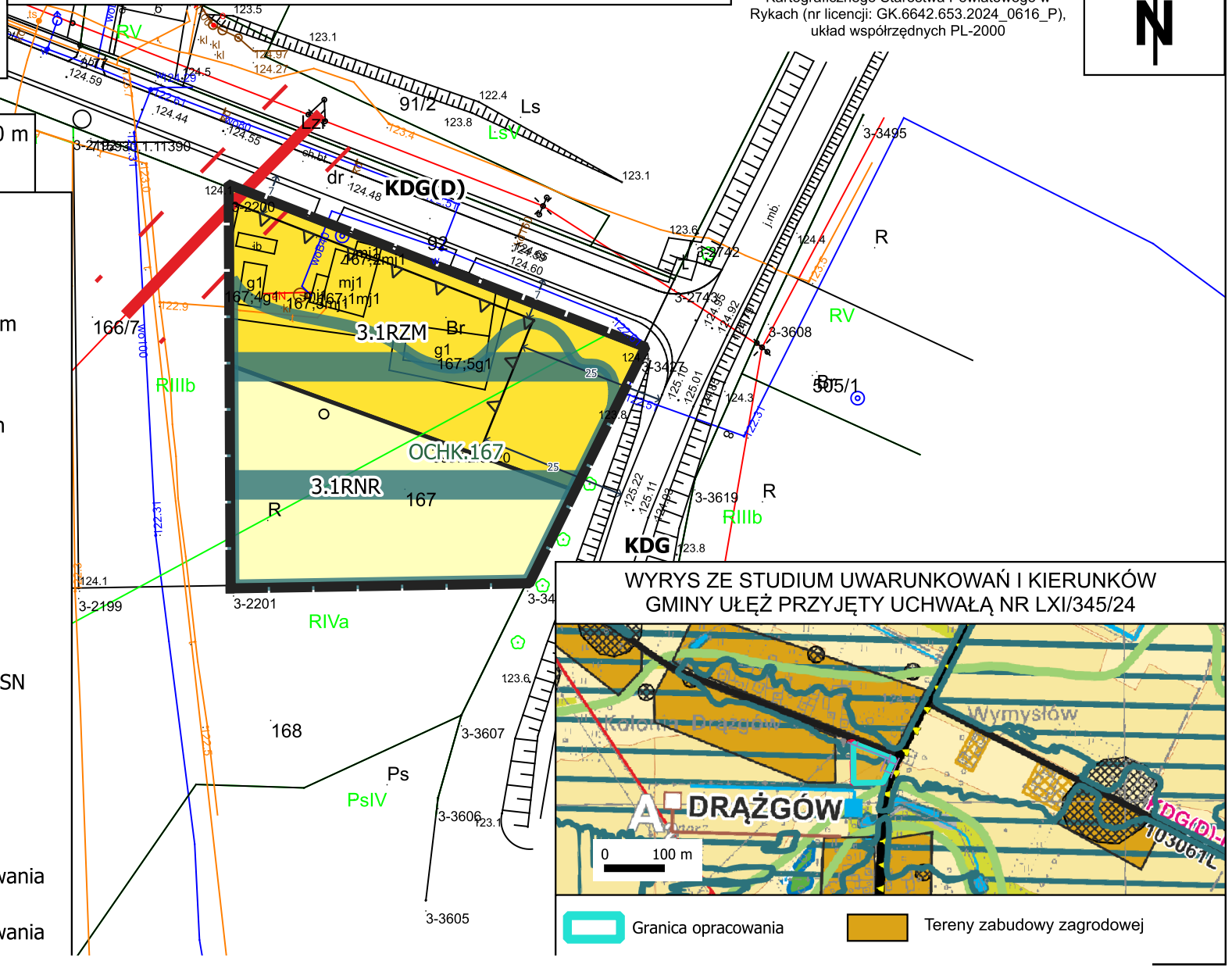
Istniejące linie elektroenergetyczne SN (napowietrzne) ze strefą ochronną

Zagrożenie powodziowe 1%

OCHK.167 Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"

KDG(D) Droga gminna poza granicą opracowania

KDG Droga gminna poza granicą opracowania



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24

Granica opracowania

Tereny zabudowy zagrodowej

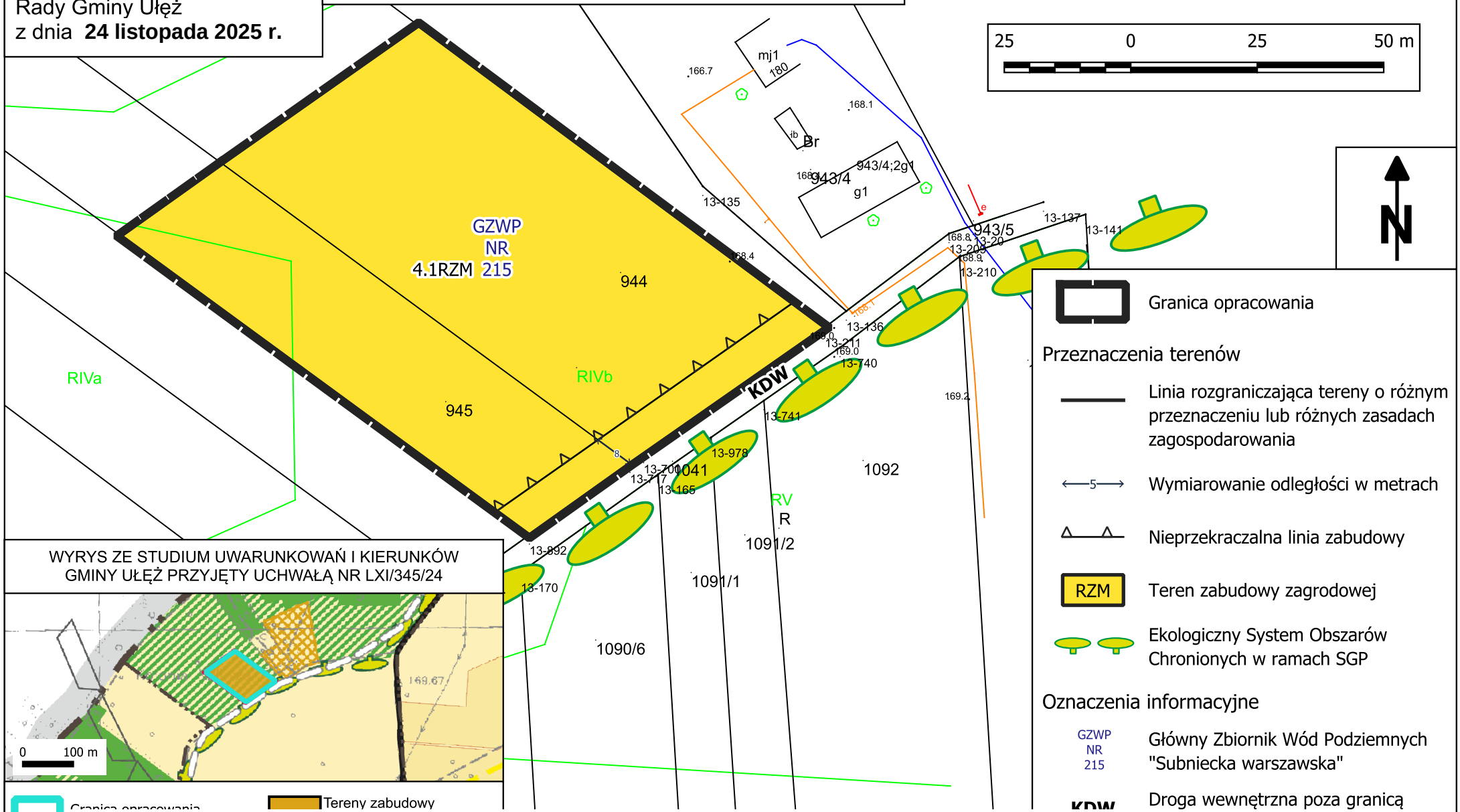
Załącznik nr 4a
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Kolonia Miłosze

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

25 0 25 50 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24

Granica opracowania

Tereny zabudowy

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

5 Wymiarowanie odległości w metrach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

RZM Teren zabudowy zagrodowej

Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SGP

Oznaczenia informacyjne

GZWP NR 215 Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"

KDW Droga wewnętrzna poza granicą

Załącznik nr 4b
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Kolonia Miłosze

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

50 0 50 100 m

Granica opracowania

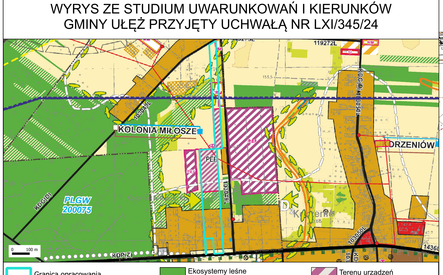
Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- PEF – Teren elektrowni słonecznej
- KDZ – Teren drogi zbiorczej
- RVs – Teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu
- RN-ZN – Teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej
- RNR – Teren gruntów ornych oraz upraw
- RZM – Teren zabudowy zagrodowej
- Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SGP

Oznaczenia informacyjne

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"
- Istniejące linie elektroenergetyczne SN (napowietrzne)
- Granice obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granica ich strefy ochronnej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



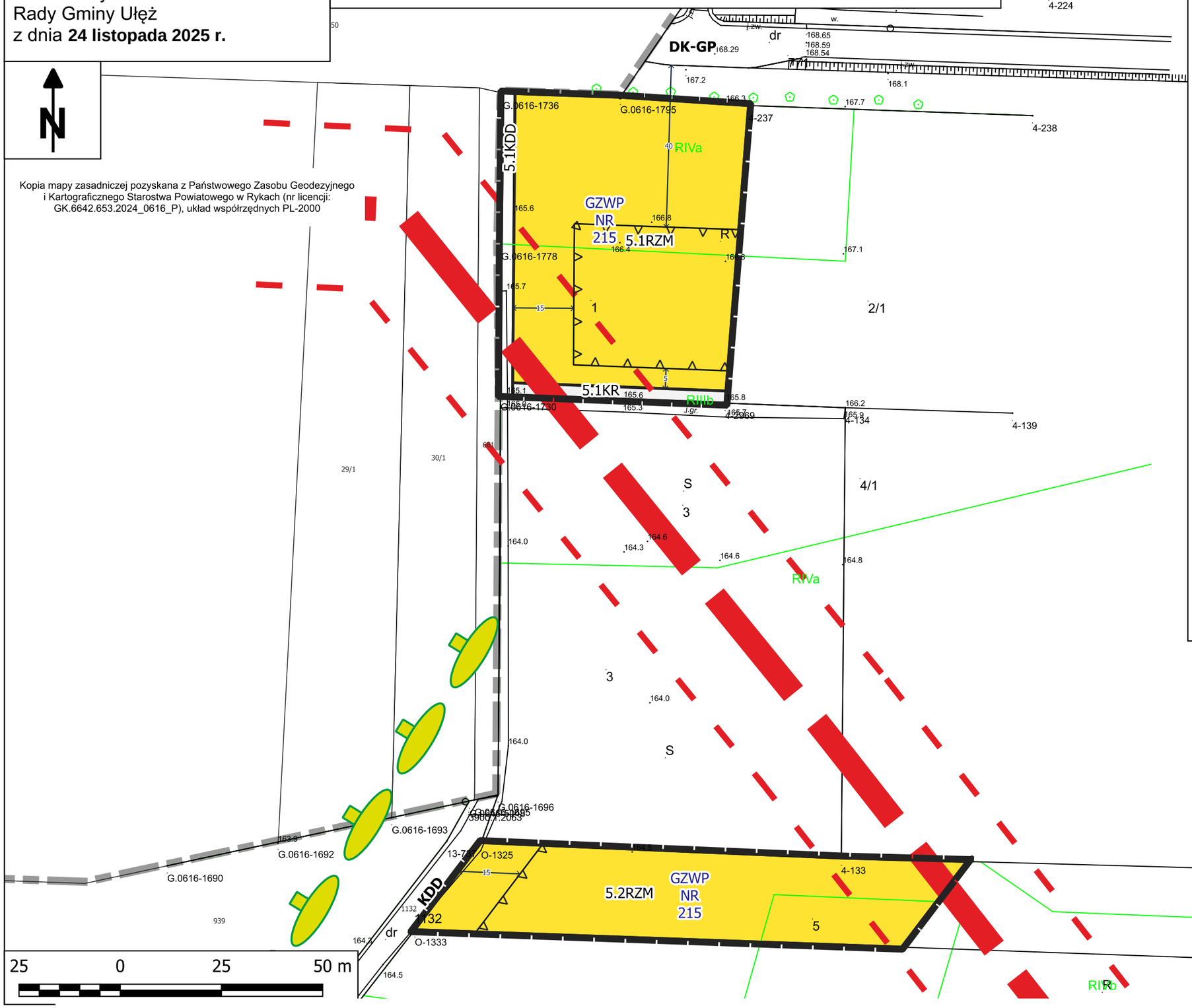
Granica opracowania
Tereny zabudowy zagrodowej
Tereny rolne
Ekosystemy leśne
Grunty wskazane do zalesienia
Terenu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy powyżej 500 kW, ze strefą ochronną

Załącznik nr 5a
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Korzeniów

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000



Granica opracowania

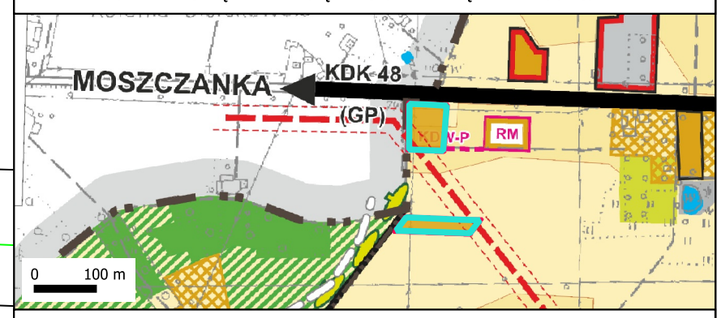
Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- KDD — Teren drogi dojazdowej
- KR — Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RZM — Teren zabudowy zagrodowej

Oznaczenia informacyjne

- Projektowana linia elektroenergetyczna napowietrzna WN 110 kV ze strefą ochronną
- GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"
- Granica gminy Ułęż
- Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SGP poza granicą opracowania
- **DK-GP** — Droga krajowa poza granicą opracowania
- **KDD** — Droga dojazdowa poza granicą opracowania

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania — Tereny zabudowy zagrodowej

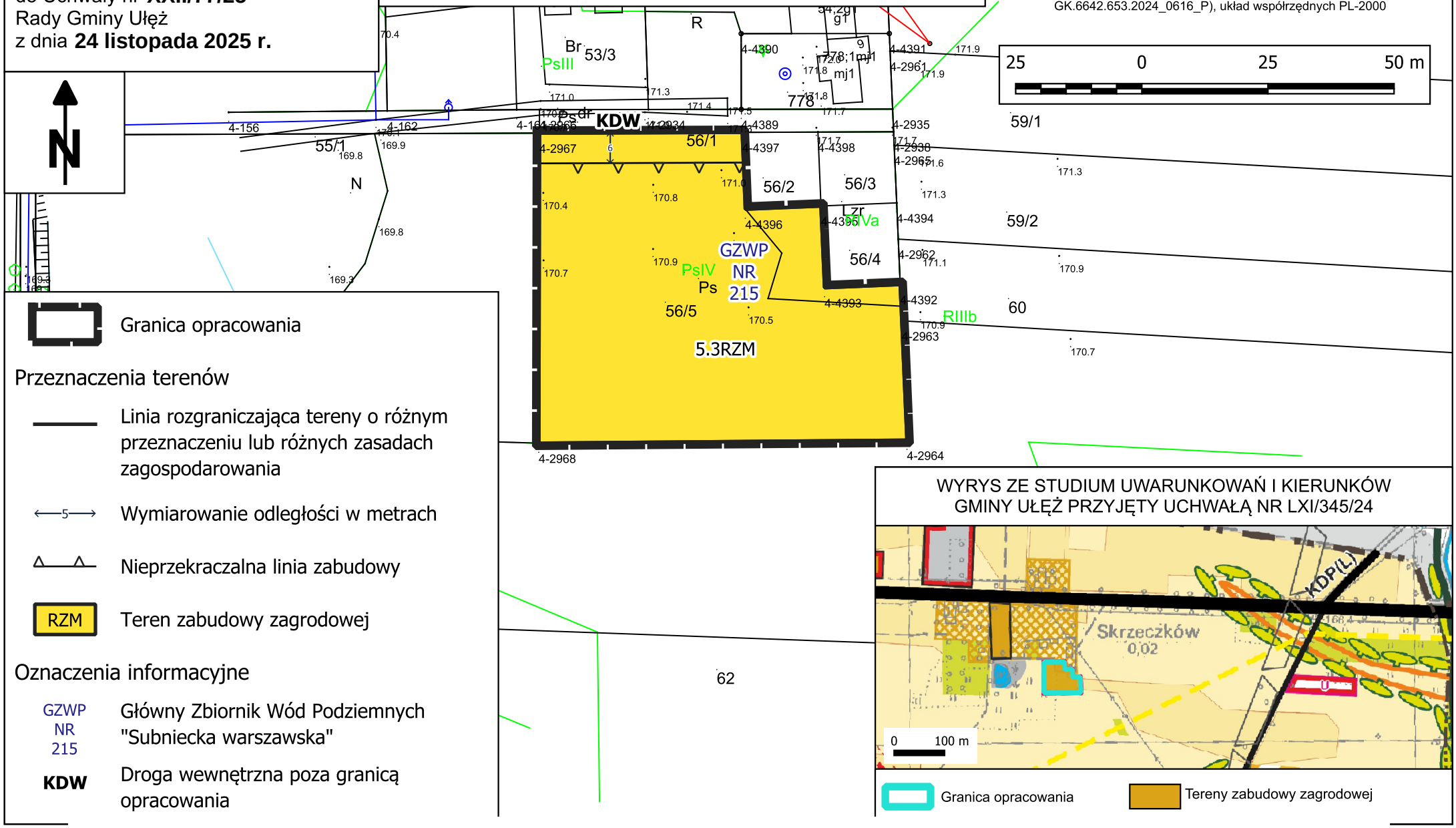
Załącznik nr 5b
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Korzeniów

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

25 0 25 50 m



Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

5 Wymiarowanie odległości w metrach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

RZM Teren zabudowy zagrodowej

Oznaczenia informacyjne

GZWP NR 215 Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"

KDW Droga wewnętrzna poza granicą opracowania

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24

Granica opracowania

Tereny zabudowy zagrodowej

Załącznik nr 5c
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Korzeniów

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

25 0 25 50 m

N

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 5 — Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN-U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- RZM — Teren zabudowy zagrodowej
- Zieleń izolacyjna - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej

Oznaczenia informacyjne

- Projektowana linia elektroenergetyczna napowietrzna WN 110 kV ze strefą ochronną
- Granice udokumentowanego złoża węgla brunatnego "Sierskowola" WB 446
- GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"
- **KDG(D)** — Droga gminna poza granicą opracowania

5.4RZM GZWP NR 215 209/1

5.5RZM GZWP NR 215 213

5.6RZM GZWP NR 215 82

5.1MN-U 83

5.7RZM GZWP NR 215 224/2 224/1 Lzr

5.8RZM GZWP NR 215 227

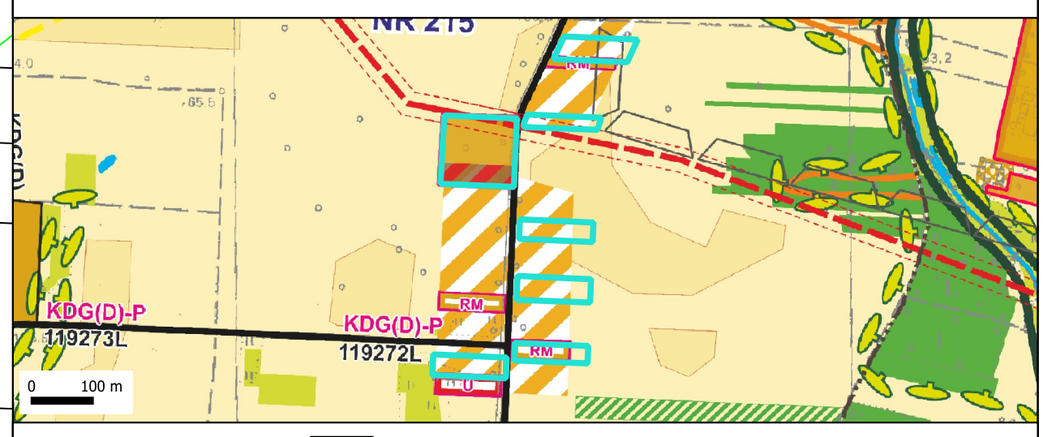
5.9RZM GZWP NR 215 231/1 231/2

5.10RZM GZWP NR 215 115/1

KDG(D) KDG(D)-P 119273L KDG(D)-P 119272L

RIVb RV RIIIb RM MN-U Lzr R

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Załącznik nr 5d
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Korzeniów

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000



Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

5 Wymiarowanie odległości w metrach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

RZM Teren zabudowy zagrodowej

Oznaczenia informacyjne

Istniejące linie elektroenergetyczne SN (napowietrzne)

KDW Droga wewnętrzna poza granicą opracowania

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24

Załącznik nr 6
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Lendo Ruskie

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

25 0 25 50 m

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

RN-L — Teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu

Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SGP

Oznaczenia informacyjne

GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"

Granica gminy Ułęż

652/2
653
654
655
656
657
658
659
662
6.1RN-L
RIVb
RV
PsVI
Lzr
R
S
dr
615
612
GZWP NR 215
5-1781
5-1782
5-1783
5-1784
5-1785
5-1786
5-1787
5-1788
5-1789
5-1790
5-1817
5-1818
5-2654
5-2655
5-1657
5-1618
5-1658
5-1619
5-1816

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania

Tereny rolne

Grunty wskazane do zalesieina

Załącznik nr 7
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Podlodów

Skala 1:1000

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

ZD — Teren ogrodów działkowych

Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SGP

Oznaczenia informacyjne

OCHK.167 — Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"

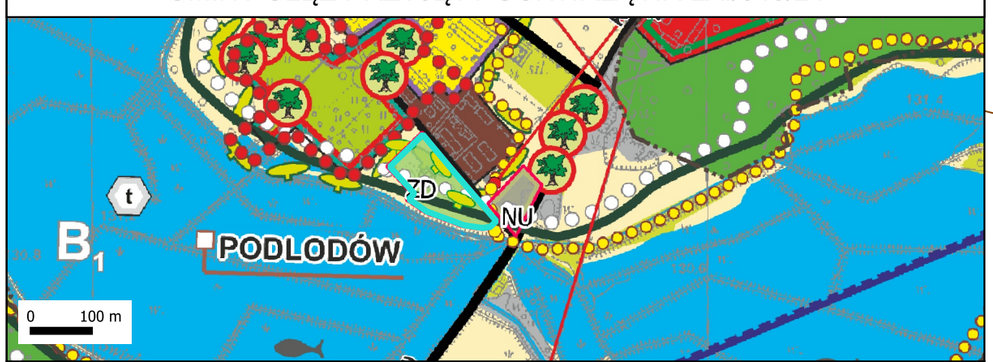
GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"

Stanowisko archeologiczne figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków

Strefa ochrony konserwatorskiej

KDG — Droga gminna poza granicami opracowania

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania

Tereny ogródków działkowych

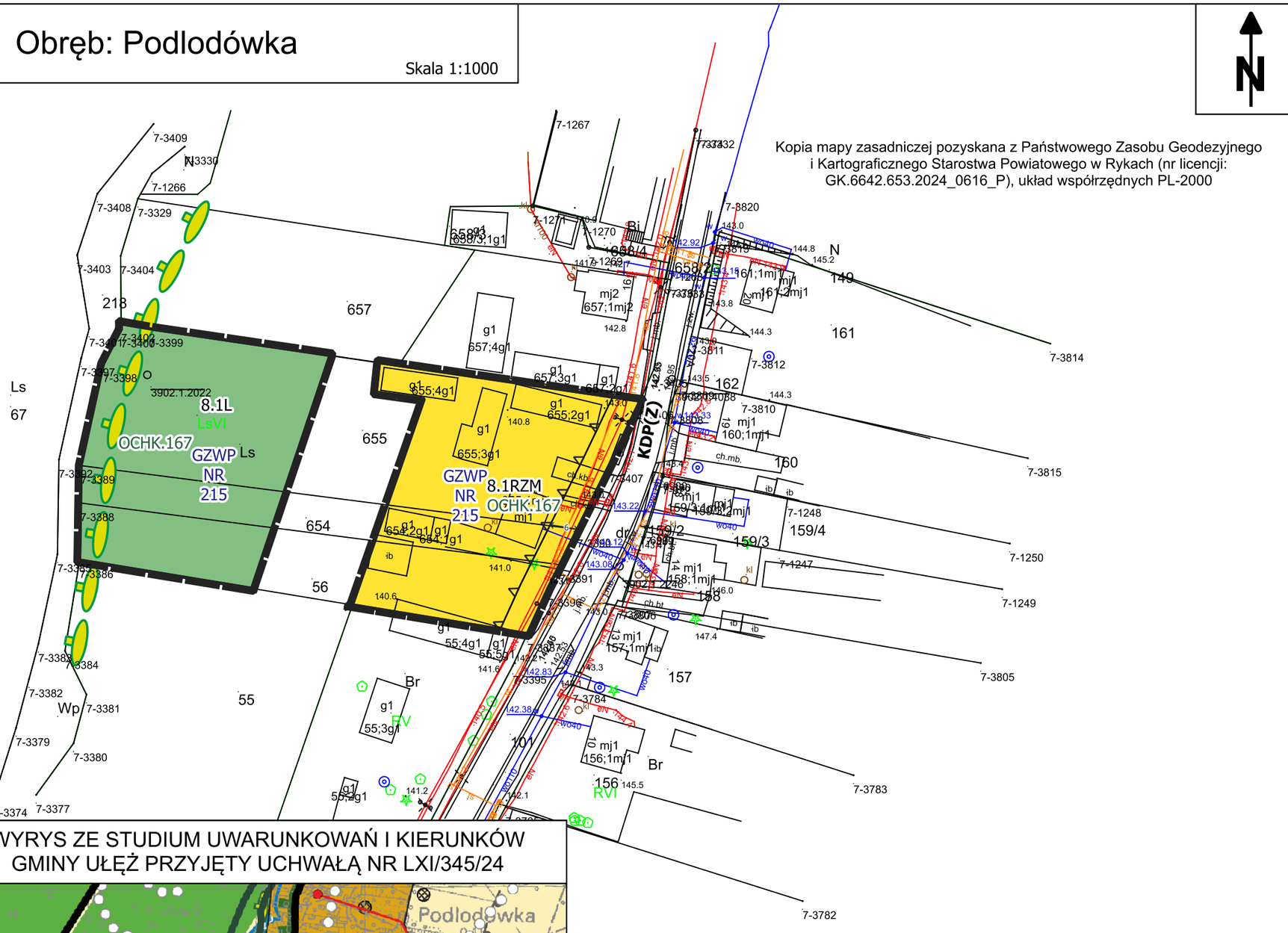
Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

25 0 25 50 m

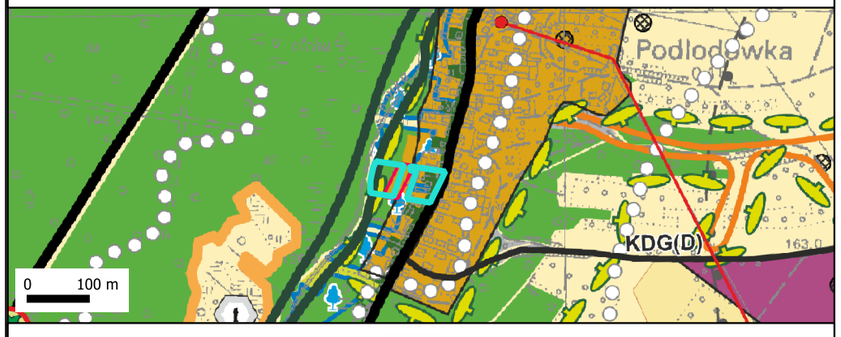
Załącznik nr 8
do Uchwały **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Podlodówka

Skala 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania

Tereny zabudowy zagrodowej

Ekosystemy leśne

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

5 Wymiarowanie odległości w metrach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

RZM Teren zabudowy zagrodowej

L Teren lasu

Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SGP

Oznaczenia informacyjne

OCHK.167 Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"

GZWP NR 215 Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"

KDP(Z) Droga powiatowa poza granicą opracowania

25 0 25 50 m

Załącznik nr 9a
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Sarny

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania

Tereny usług komercyjnych

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Wymiarowanie odległości w metrach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

U — Teren usług

Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SPG

Oznaczenia informacyjne

Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"

Oznaczenia informacyjne poza granicami opracowania

KDP(Z) Droga powiatowa

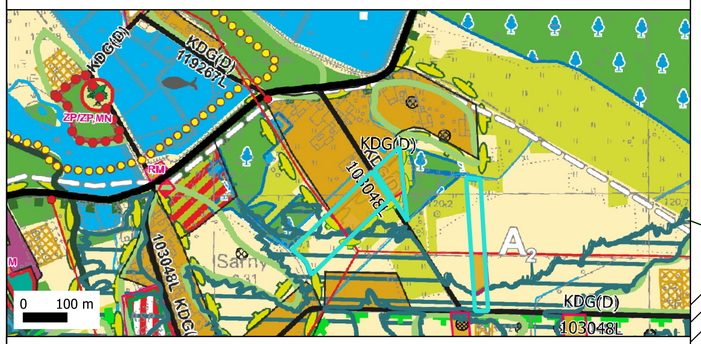
KDG(D) Droga gminna

Załącznik nr 9b
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Sarny

Skala 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania
Tereny rolne
Użytki zielone
Tereny zabudowy zagrodowej

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

25 0 25 50 m

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RNR — Teren gruntów ornych oraz upraw
- RNL — Teren łąk i pastwisk
- RZM — Teren zabudowy zagrodowej
- Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SGP

Oznaczenia informacyjne

- Zagrożenie powodziowe 1%
- OCHK.167 — Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"
- Urządzenia melioracji wodnych

Załącznik nr 9c
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Sarny

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

N

9.4RZM
9.5RNR
9.2RNL
OCHK.167
9.5RZM
9.6RNR
AZP 70-76/50-4
RV
RIVb
R
Br
ŁV
W
dr
wo160
15
120.4
120.6
120.7
120.2
120.9
118.65
118.82
119.5
119.99
120.02
120.53
120.48
120.45
120.3
120.6
847
848
848;1mj1
848;2g1
848;3g1
849
852
853
854
855
841
840
864
870
865/3
8-1246
8-1247
8-1252
8-1253
8-1600
8-1422
8-11422
8-11423
8-1305
8-13708-1371
8-1309
8-1310
8-1524
8-11535
8-1060
8-3050
8-3049
8-3048
8-3047
8-3046
8-3045
8-3037
8-3036
8-1386
8-1387
8-1388
8-2053
8-2054
8-2055
8-2056
8-2058
8-2060
8-2062
8-2066

25 0 25 50 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania
Tereny rolne

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

5 Wymiarowanie odległości w metrach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

RNR Teren gruntów ornych oraz upraw

RNL Teren łąk i pastwisk

RZM Teren zabudowy zagrodowej

Oznaczenia informacyjne

Obszar Natura 2000 "Dolny Wieprz"

Zagrożenie powodziowe 10%

Zagrożenie powodziowe 1%

OCHK.167 Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"

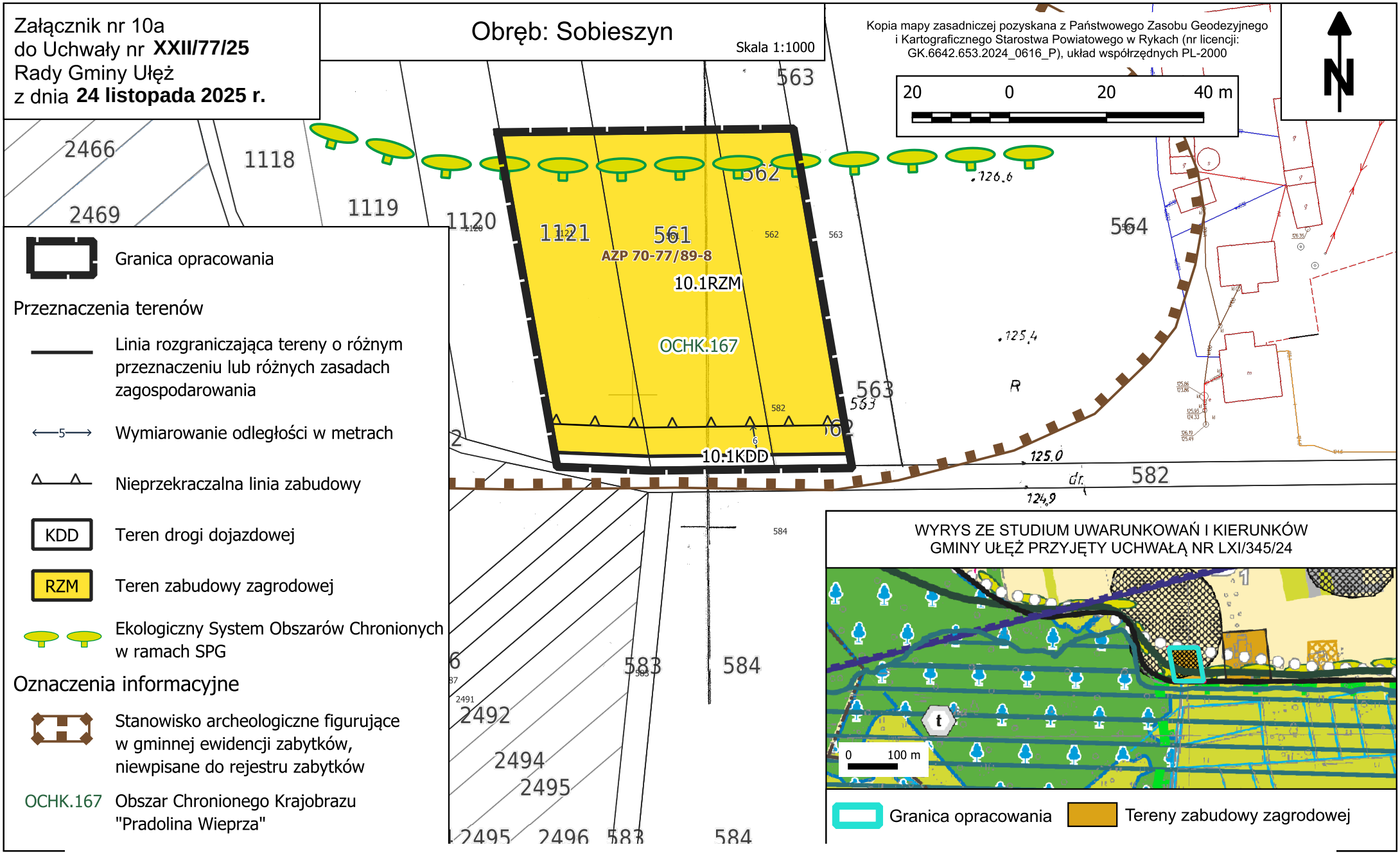
Stanowisko archeologiczne figurujące w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków

Załącznik nr 10a
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Sobieszyn

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000



Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

5 Wymiarowanie odległości w metrach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

KDD Teren drogi dojazdowej

RZM Teren zabudowy zagrodowej

Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SPG

Oznaczenia informacyjne

Stanowisko archeologiczne figurujące w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków

OCHK.167 Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24

Granica opracowania

Tereny zabudowy zagrodowej

Załącznik nr 10b
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Sobieszyn

Skala 1:1000

25 0 25 50 m

10.2RZM
OCHK.167
10.2KDD
10.3RZM
OCHK.167
AZP 70-77/85-4
10.3KDD

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

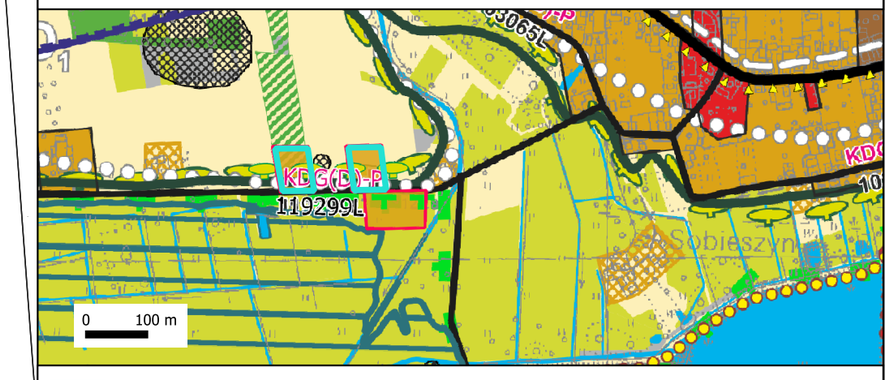
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 5 — Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- KDD — Teren drogi dojazdowej
- RZM — Teren zabudowy zagrodowej
- Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SPG

Oznaczenia informacyjne

- OCHK.167 — Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"
- Stanowisko archeologiczne figurujące w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania

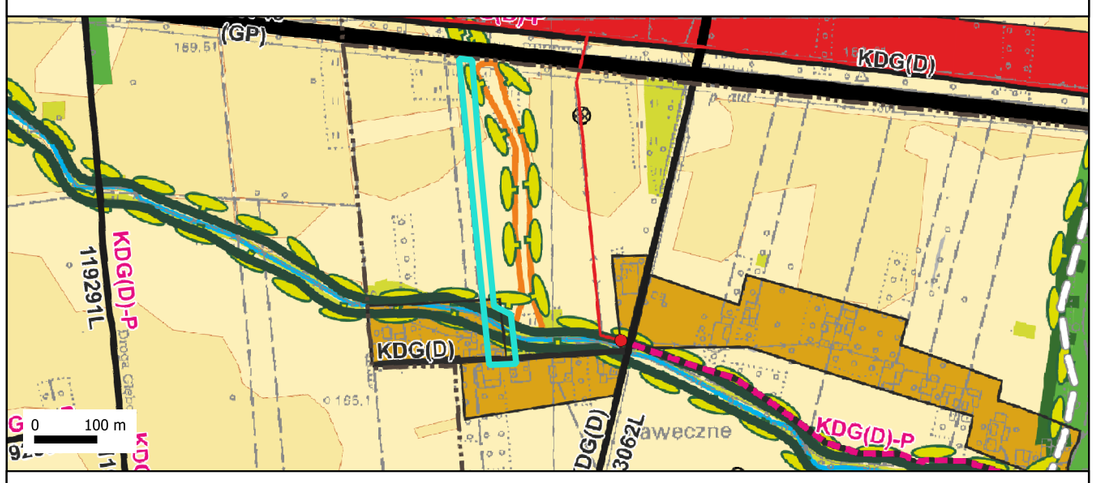
Tereny zabudowy zagrodowej

Załącznik nr 10c
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Sobieszyn

Skala: 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

25 0 25 50 m

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 5 Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RNR Teren gruntów ornych oraz upraw
- RZM Teren zabudowy zagrodowej
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SPG

Oznaczenia informacyjne

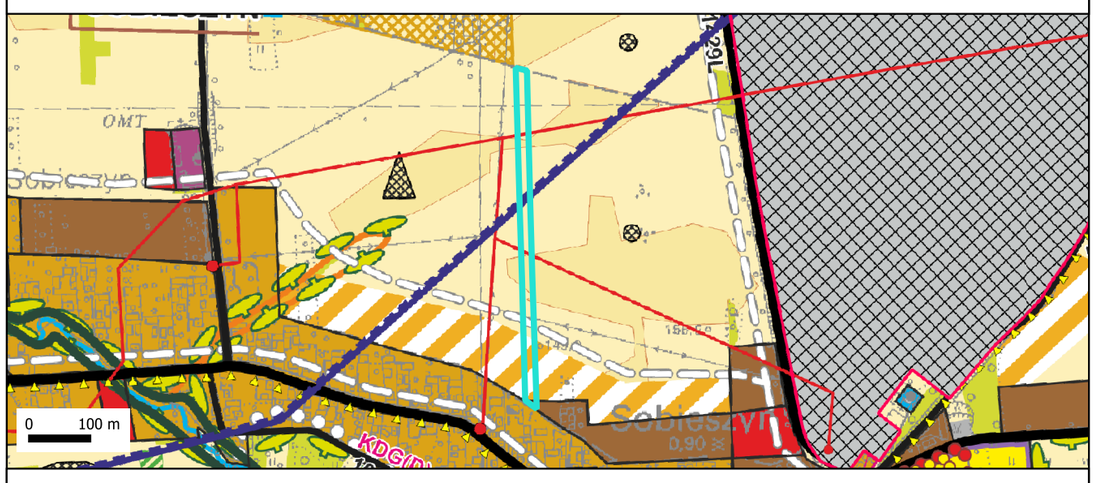
- GZWP NR 215 Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"
- Urządzenia melioracji wodnych

Załącznik nr 10d
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Sobieszyn

Skala 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



- Granica opracowania
- Tereny rolne
- Adaptacja terenów kierunkowego rozwoju zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy nierolniczej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

25 0 25 50 m

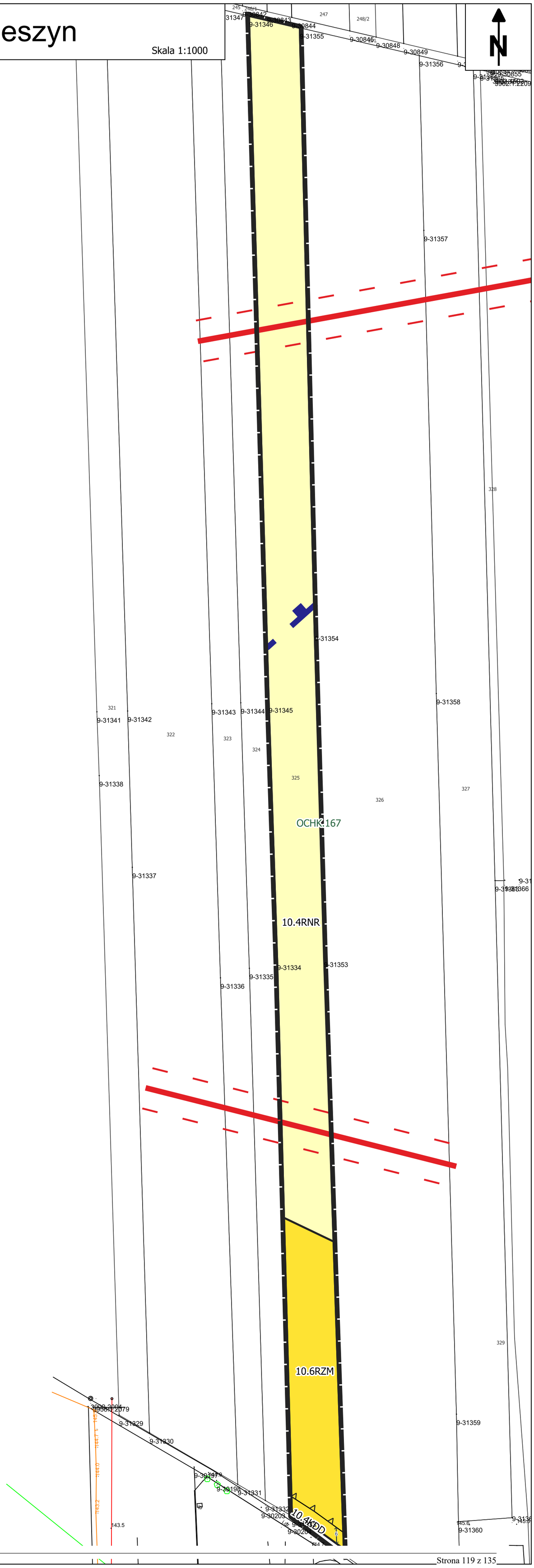
- Granice opracowania

Przeznaczenia terenów

- 5 Wymiarowanie odległości w metrach
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- KDD Teren drogi dojazdowej
- RNR Teren gruntów ornych oraz upraw
- RZM Teren zabudowy zagrodowej

Oznaczenia informacyjne

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"
- Istniejące linie elektroenergetyczne SN (napowietrzne)
- OCHK.167 Obszar Chronionego Krajobrazu



Załącznik nr 10e
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Sobieszyn

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

25 0 25 50 m

10.1RNR-RZM
10.5RNR
10.1RNL
OCHK.167
RIVb
1375/22
1375/23
1276
1277/1
1277/2
1278
1279
9-30945
9-30946
9-30947
9-30948
9-30949
9-30950
9-30951
9-30952
9-30953
9-30971
9-30972
9-30973
9-31100
9-31203
9-31010
9-31009
9-31008
9-31007
9-31004
9-31011
9-31012

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Wymiarowanie odległości w metrach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

RNR — Teren gruntów ornych oraz upraw

RNR-RZM — Teren gruntów ornych oraz upraw i zabudowy zagrodowej

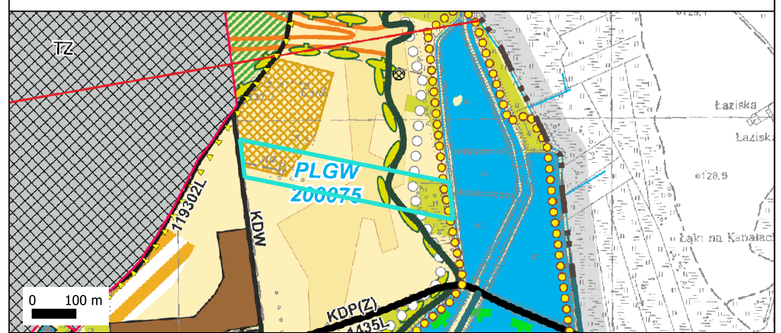
RNL — Teren łąk i pastwisk

Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SGP

Oznaczenia informacyjne

OCHK.167 Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



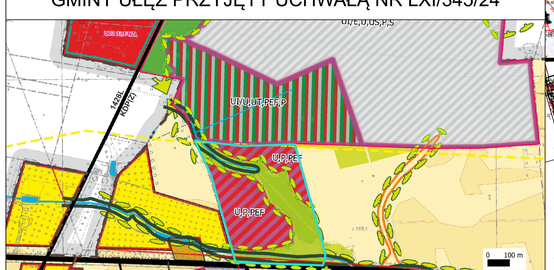
Załącznik nr 11a
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Ułęż

Skala: 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



- Granica opracowania
- Użytki zielone
- Teren zabudowy usługowo-produkcyjnej w tym produkcja z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy pow. 500 kW

0 50 100 m

- Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- U-P — Teren usług lub produkcji
- KR — Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RZM — Teren zabudowy związanej z rolnictwem
- WS — Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- L — Teren lasu
- ZN — Teren zieleni naturalnej
- Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SGP

Oznaczenia informacyjne

- Istniejące linie elektroenergetyczne SN (napowietrzne)
- Projektowana linia elektroenergetyczna napowietrzna WN 110 kV ze strefą ochronną
- Projektowany gazociąg ze strefą ochronną 40 m
- GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"
- Granice obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granica ich strefy ochronnej
- Urządzenia melioracji wodnych

Załącznik nr 11b
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Ułęż

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

50 0 50 100 m

11.1RZM

11.1RNR

GZWP
NR
215

209/6

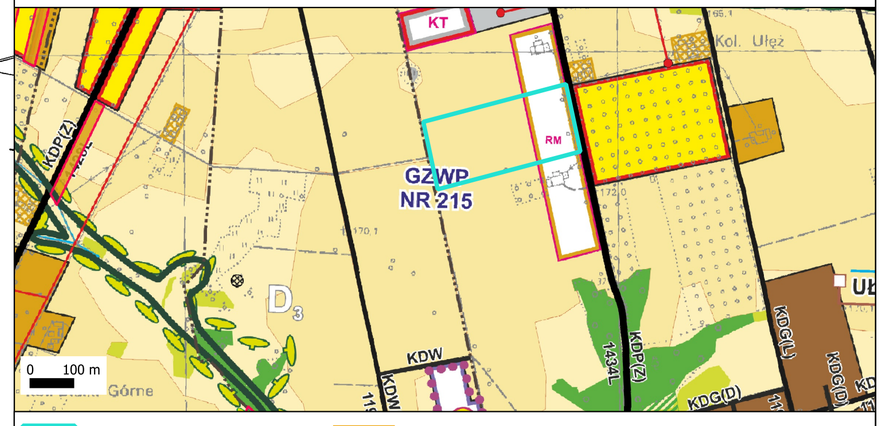
Przeznaczenia terenów

- Granica opracowania
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- RNR — Teren gruntów ornych oraz upraw
- RZM — Teren zabudowy zagrodowej

Oznaczenia informacyjne

- GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



- Granica opracowania
- Teren rozwojowy zabudowy zagrodowej
- Tereny rolne

Załącznik nr 11c
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Ułęż

Skala 1:1000

KDK(GP)

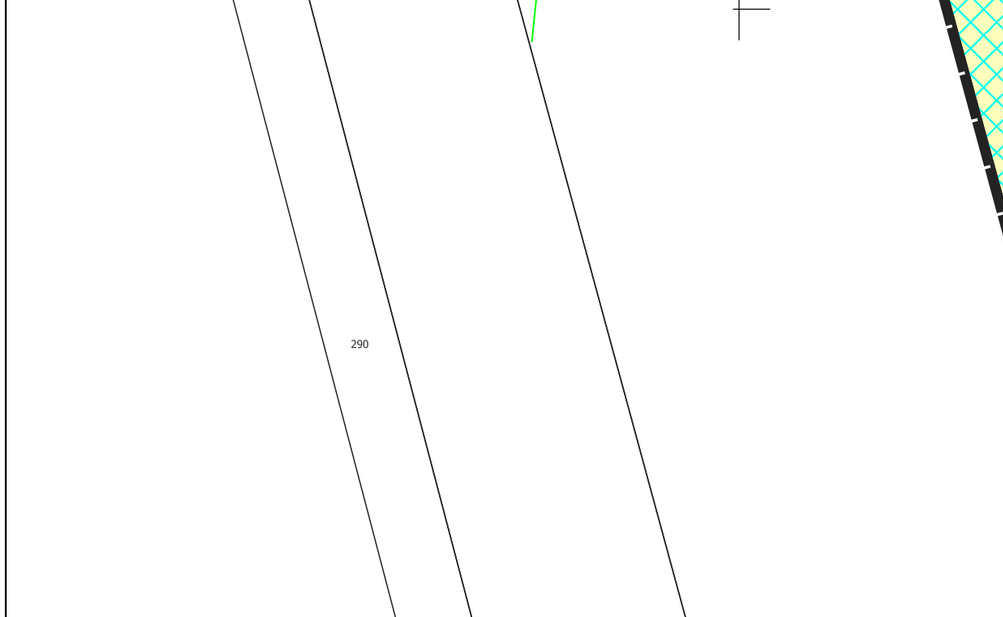
11.1U-KO-I

GZWP NR 215

11.2RNR

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania

Teren usług, zaplecza technicznego i obsługi komunikacji

Tereny rolne

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Wymiarowanie odległości w metrach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

U-KO-I — Teren usług, obsługi komunikacji lub infrastruktury technicznej

RNR — Teren gruntów ornych oraz upraw

Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SGP

Oznaczenia informacyjne

GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"

Urządzenia melioracji wodnych

KDK(GP) — Droga krajowa poza granicą opracowania

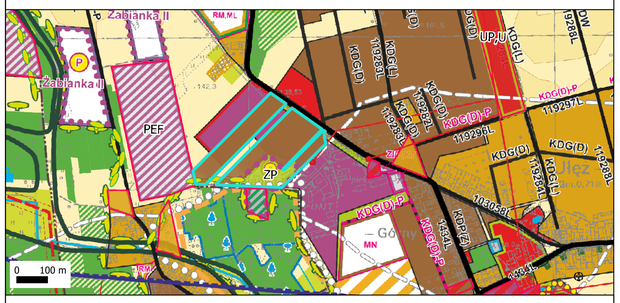
50 0 50 100 m

Załącznik nr 11d
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Ułęż

Skala 1:1000

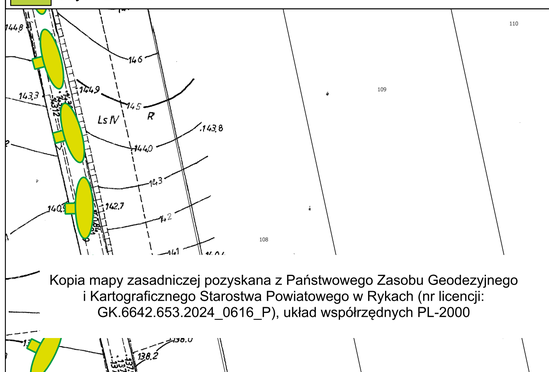
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania

Użytki zielone

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD — Teren drogi dojazdowej
- KR — Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- IE — Teren elektroenergetyki
- ZP — Teren zieleni urządzonej
- Zieleń izolacyjna - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej

Oznaczenia informacyjne

- GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"
- Granice udokumentowanego złoża piasku i żwiru "Żabianka I"
- Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SPG poza granicą opracowania

Załącznik nr 11e
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Ułęż

Skala 1:1000

25 0 25 50 m

N

Granica opracowania

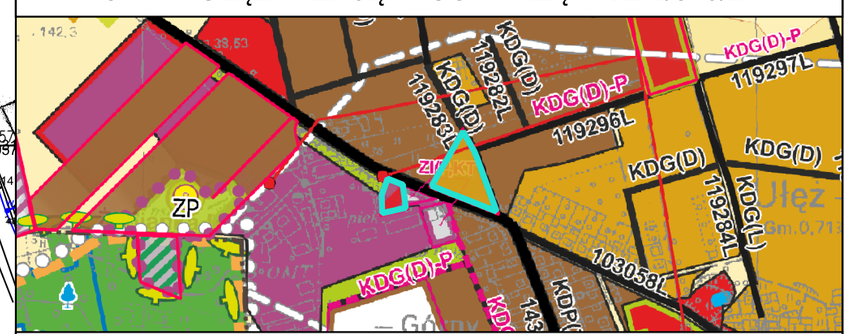
Przeznaczenia terenów

- Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- U-P — Teren usług lub produkcji
- RZM — Teren zabudowy zagrodowej
- Zieleń izolacyjna - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej

Oznaczenia informacyjne

- Istniejące linie elektroenergetyczne SN (napowietrzne)
- GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



- Granica opracowania
- Tereny zabudowy zagrodowej
- Tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej

Załącznik nr 11f
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Ułęż

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

25 0 25 50 m

Granica opracowania

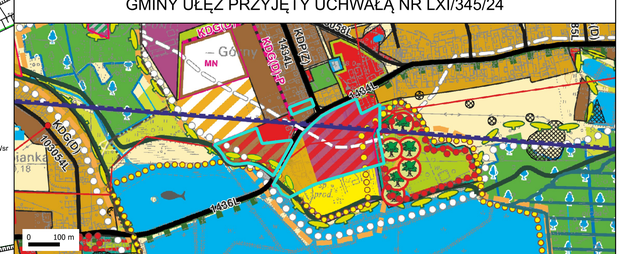
Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN-U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U-P — Teren usług lub produkcji
- RZM — Teren zabudowy zagrodowej
- ZP — Teren zieleni urządzonej
- A | B — Strefy dopuszczonej wysokości zabudowy
- Zieleń izolacyjna - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
- Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SPG

Oznaczenia informacyjne

- Kapliczka
- Istniejące linie elektroenergetyczne SN (napowietrzne)
- Strefa ochrony konserwatorskiej
- Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"
- GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"
- Skarpy
- Granice obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granica ich strefy ochronnej
- Urządzenia melioracji wodnych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24

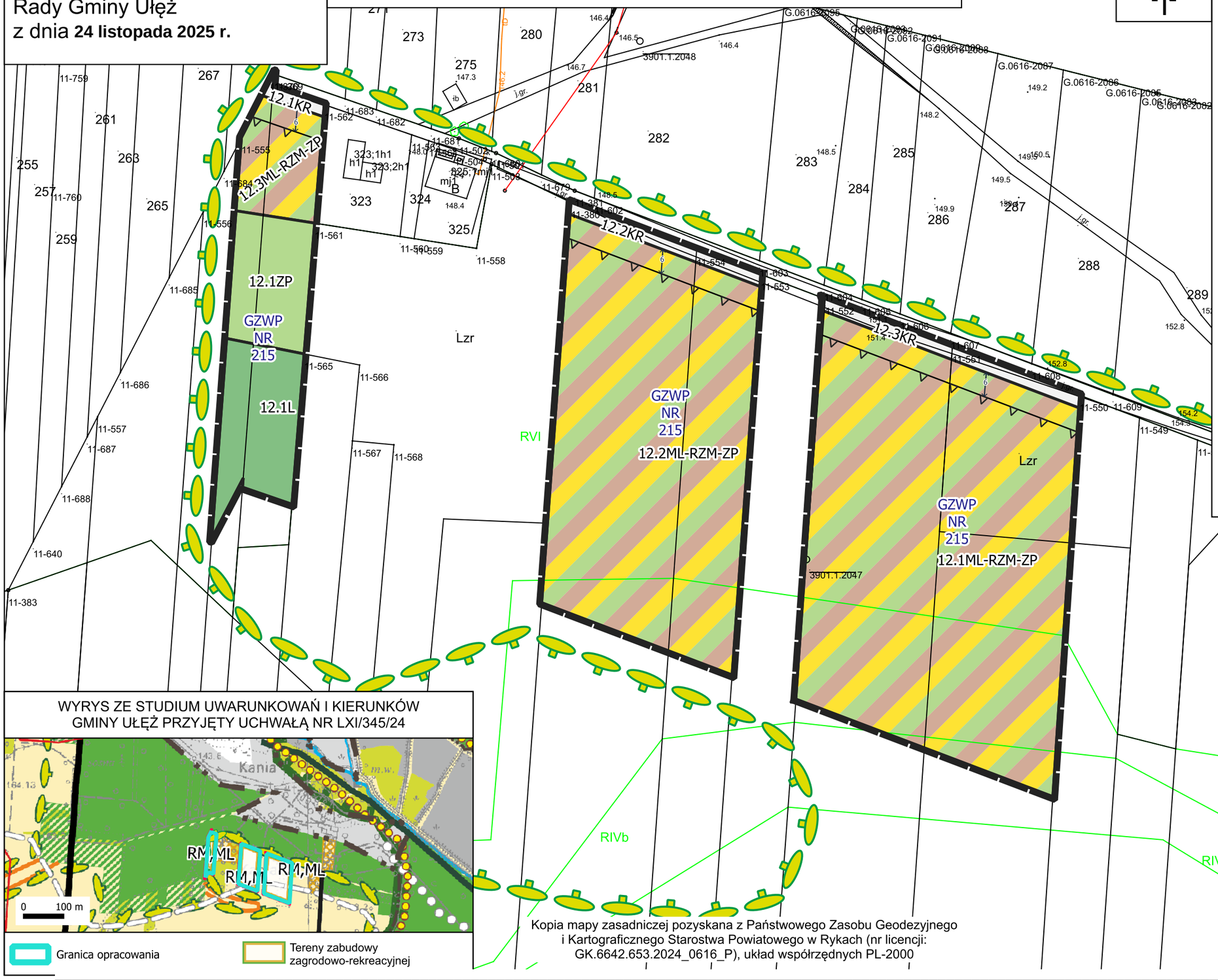


Granica opracowania
Tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
Tereny zabudowy zagrodowej

Załącznik nr 12a
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Zosin

Skala 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24

Granica opracowania

Tereny zabudowy zagrodowo-rekreacyjnej

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Wymiarowanie odległości w metrach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

ML-RZM-ZP — Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, zabudowy zagrodowej i zieleni urządzonej

KR — Teren komunikacji drogowej wewnętrznej

L — Teren lasu

ZP — Teren zieleni urządzonej

Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SGP

Oznaczenia informacyjne

GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

Załącznik nr 12b
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Zosin

Skala 1:1000



Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

50 0 50 100 m

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- ML-RZM — Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub zabudowy zagrodowej
- RNR-ZP — Teren gruntów ornych oraz upraw lub zieleni urządzonej
- Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SGP

Oznaczenia informacyjne

- Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"
- GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"
- Urządzenia melioracji wodnych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24

Granica opracowania — Tereny zabudowy zagrodowo-rekreacyjnej

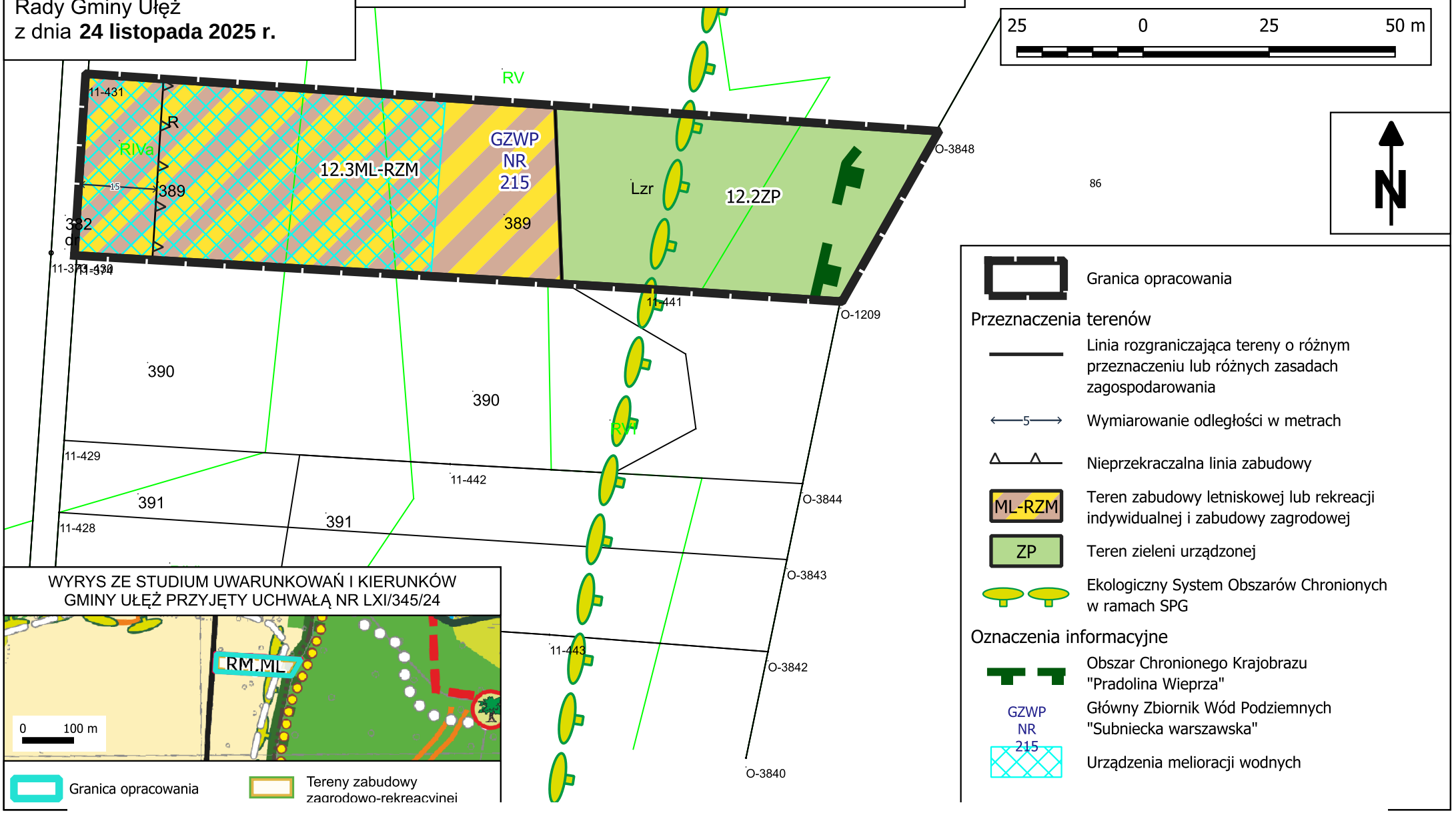
Załącznik nr 12c
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Zosin

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

25 0 25 50 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24

Granica opracowania

Tereny zabudowy zagrodowo-rekreacyjnej

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

5 Wymiarowanie odległości w metrach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

ML-RZM Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej i zabudowy zagrodowej

ZP Teren zieleni urządzonej

Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SPG

Oznaczenia informacyjne

Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza"

GZWP NR 215 Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"

Urządzenia melioracji wodnych

Załącznik nr 12d
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Zosin

Skala 1:1000

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

25 0 25 50 m

N

Granica opracowania

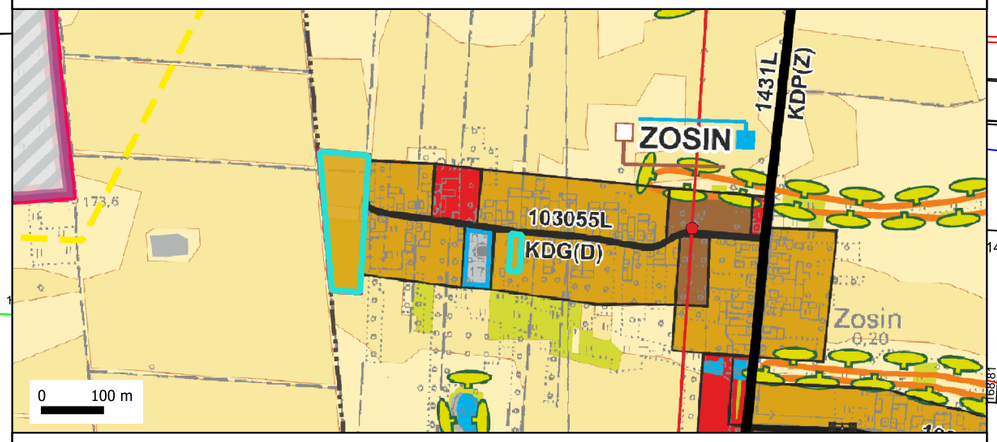
Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- KDD — Teren drogi dojazdowej
- RNR — Teren gruntów ornych oraz upraw
- RZM — Teren zabudowy zagrodowej

Oznaczenia informacyjne

- GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"
- Urządzenia melioracji wodnych

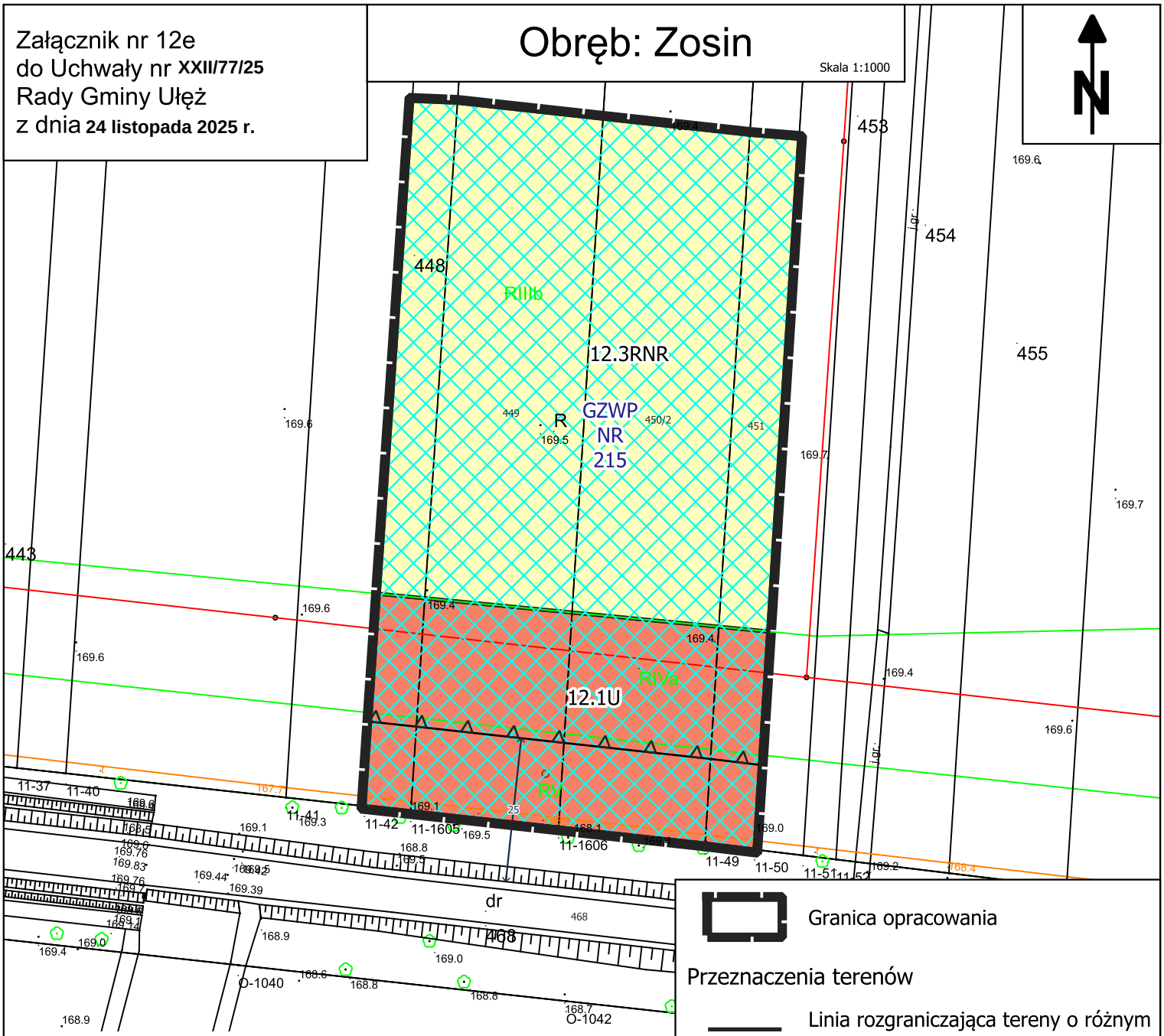
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Załącznik nr 12e
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

Obręb: Zosin

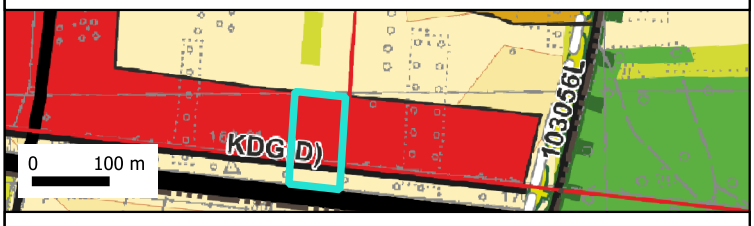
Skala 1:1000



Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

25 0 25 50 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



Granica opracowania

Tereny rolne

Tereny usług komercyjnych

Granica opracowania

Przeznaczenia terenów

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

5 Wymiarowanie odległości w metrach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

U Teren usług

RNR Teren gruntów ornych oraz upraw

Oznaczenia informacyjne

GZWP NR 215 Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"

Urządzenia melioracji wodnych

Załącznik nr 13
do Uchwały nr **XXII/77/25**
Rady Gminy Ułęż
z dnia **24 listopada 2025 r.**

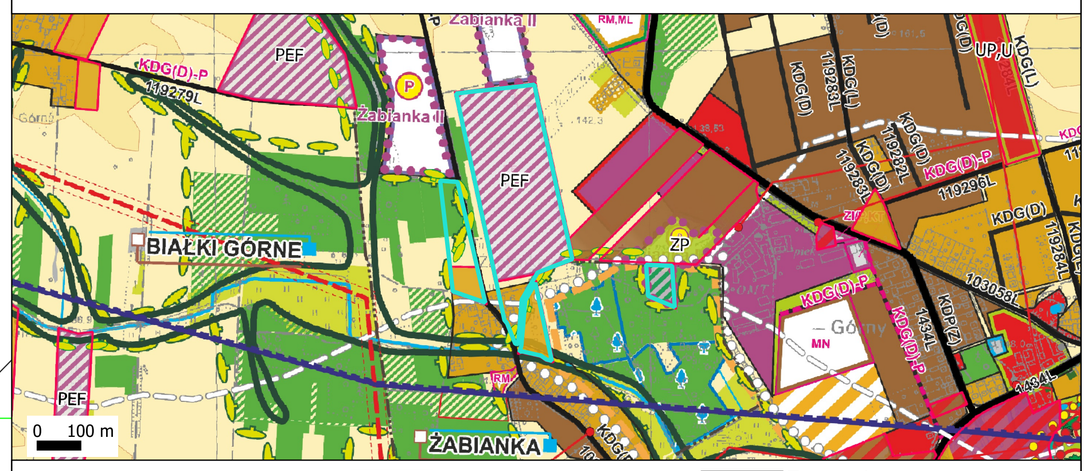
Obręb: Żabianka

Skala 1:1000

50 0 50 100 m

N

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW GMINY UŁĘŻ PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR LXI/345/24



- Granica opracowania
- Ekosystemy leśne
- Tereny rolne
- Tereny do rekultywacji
- Tereny zabudowy zagrodowej
- Tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy pow. 500 kW, ze strefą ochronną

Kopia mapy zasadniczej pozyskana z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Rykach (nr licencji: GK.6642.653.2024_0616_P), układ współrzędnych PL-2000

- Granice opracowania

Przeznaczenia terenów

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Wymiarowanie odległości w metrach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- PEF — Teren elektrowni słonecznej
- KR — Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RNR — Teren gruntów ornych oraz upraw
- RZM — Teren zabudowy zagrodowej
- L — Teren lasu
- ZP — Teren zieleni urządzonej
- Ekologiczny System Obszarów Chronionych w ramach SPG

Oznaczenia informacyjne

- Projektowana linia elektroenergetyczna napowietrzna WN 110 kV ze strefą ochronną
- GZWP NR 215 — Główny Zbiornik Wód Podziemnych "Subniecka warszawska"
- Granice obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz granica ich strefy ochronnej
- Granice udokumentowanego złoża piasku i żwiru "Żabianka I"

Załącznik nr 14
do uchwały Nr XXII/77/25
Rady Gminy Ułęż
z dnia 24 listopada 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY UŁĘŻ
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy związane z uchwaleniem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż - będą pochodzić z budżetu gminy oraz pozyskanych zewnętrznych funduszy. Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej.

Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.

.....
(podpis Przewodniczącego Rady Gminy Ułęż)

Załącznik nr 15
do uchwały Nr XXII/77/25
Rady Gminy Ułęż
z dnia 24 listopada 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY UŁĘŻ
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), Rada Gminy Ułęż uchwalając zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie naruszają one ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian planu. Wójt przedstawia Radzie Gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż dla obszarów położonych w Białkach Dolnych, Białkach Górnych, Drążgowie, Kolonii Miłosze, Korzeniowie, Lendo Ruskie, Podlodowie, Podlodówce, Sarnach, Sobieszynie, Ułężu, Zosinie i Żabiance wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 14 sierpnia 2025 r. do 5 września 2025 r., z terminem do wnoszenia uwag do dnia 19 września 2025 r. W ustawowym terminie składania uwag, żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna z jednostek organizacyjnych nieposiadająca osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu zmian planu w ramach wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu. W związku z powyższym jest brak uwag, które rozstrzyga Rada Gminy Ułęż.

.....
(podpis Przewodniczącego Rady Gminy Ułęż)

Załącznik nr 16 do uchwały nr XXII/77/25

Rady Gminy Ułęż

z dnia 24 listopada 2025 r.

Zalacznik16.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę