

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY WĄWOLNICA**  
z dnia.....

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica w obszarze miejscowości: Celejów, Karmanowice, Kębło i Kolonia Łopatki.**

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 2020 r., poz. 713 z późn. zm.), 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 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXXVIII/204/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica, Rada Gminy Wąwolnica uchwala co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Stwierdza się, iż projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica”, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/255/02 Rady Gminy w Wąwolnicy z dnia 5 października 2002r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Wąwolnica: Nr XVIII/91/08 z dnia 28 kwietnia 2008r., Nr XIX/108/12 z dnia 30 października 2012 r. oraz Nr XXXVIII/206/14 z dnia 26 sierpnia 2014 r.
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002, Nr 122, poz. 2646 z późniejszymi zmianami) **w miejscowościach: Celejów, Karmanowice, Kębło i Kolonia Łopatki** zwaną dalej planem.

**§ 2**

1. Plan stanowią:
  - 1) ustalenia planu, będące treścią niniejszej uchwały;
  - 2) część graficzna - rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące ponumerowane załączniki od 1 do 10 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 11 do niniejszej uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu - stanowiące załącznik nr 12 do niniejszej uchwały;
  - 5) zbiór danych przestrzennych – dokument elektroniczny, stanowiący załącznik nr 13.
2. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:
  - 1) Przepisów ogólnych, zawartych w Rozdziale I,
  - 2) Ogólnych zasad i warunków regulacji zagospodarowania obszarów, zawartych w Rozdziale II,
  - 3) Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zawartych w Rozdziale III,
  - 4) Ustaleń szczegółowych, zawartych w Rozdziale IV,
  - 5) Przepisów końcowych, zawartych w Rozdziale V.

**§ 3**

1. Definicje pojęć użytych w niniejszym planie:
  - 1) **plan gminy** - miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica uchwalony uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z

2002, Nr 122, poz. 2646 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 1-10 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 podstawowe** – należy przez to rozumieć funkcję ustaloną planem dla terenu planistycznego, oznaczoną symbolem literowym, której udział w zagospodarowaniu terenu, wraz ze wszystkimi obiektami budowlanymi o funkcji podstawowej, wynosi minimum 60% jego powierzchni;
- 7) **przeznaczenie dopuszczalne**- należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu planistycznego, którego udział w zagospodarowaniu terenu wynosi mniej niż 40% jego powierzchni lub mniej niż 40% powierzchni całkowitej sytuowanych na nim budynków;
- 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) **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;
- 11) **usługi związane z obsługą rolnictwa** - jako rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami związany z obsługą gospodarstw rolnych i produkcji rolnej, który nie wymaga uzyskania zgody na wyłączenie z użytkowania rolniczego gruntów na podstawie przepisów odrębnych;
- 12) **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;
- 13) **usługi nieuciążliwe** - rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;
- 14) **wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej**– należy przez to rozumieć udział procentowy gruntu rodzimego, nieutwardzonego i niezabudowanego, przeznaczonego na zieleń oraz wodę powierzchniową a także 50% sumy powierzchni trawiastej tarasów i stropodachów, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>, urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki o podłożu zapewniającym im trwałą vegetację – w całkowitej powierzchni terenu planistycznego lub działki, odpowiednio do ustaleń szczegółowych;
- 15) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowy budynków, do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji, na których są lokalizowane, stosownie do ustaleń szczegółowych zmiany planu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni obiektów

pomocniczych (jak: szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych (jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe), a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo;

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

17) **zabudowa zagrodowa** – należy przez to rozumieć siedlisko rolne w rodzinnym gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym, w skład którego mogą wchodzić budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, inwentarskie, służące wyłącznie produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu oraz garaże; w zabudowie zagrodowej dopuszcza się prowadzenie usług agroturystycznych, z zachowaniem przepisów odrębnych; granica istniejącego siedliska rolnego – kontur użytków gruntowych wg ewidencji gruntów wykazywanych jako grunty rolne zabudowane – Br;

18) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (wolnostojący lub bliźniaczy) lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, stosownie do ustaleń szczegółowych dotyczących terenu planistycznego; w budynku mieszkalnym jednorodzinym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej ww. budynku;

19) **zabudowa rekreacji indywidualnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek rekreacji indywidualnej przeznaczony do okresowego wypoczynku lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, stosownie do ustaleń szczegółowych dotyczących terenu planistycznego;

20) **agroturystyka** – należy przez to rozumieć usługi świadczone w gospodarstwie rolnym, związane z pobytem turystów np. wynajem pokoi, sprzedaż posiłków domowych itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;

21) **drodze wewnętrznej** - należy przez to rozumieć drogę wewnętrzną w znaczeniu przepisów odrębnych, oznaczoną symbolem KDW, nie zaliczoną do kategorii dróg publicznych, przeznaczoną do ruchu pojazdów, z dopuszczeniem ruchu pieszych i rowerów;

22) **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;

23) **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;

24) **wysokość zabudowy** - wysokość budynku mierzona od średniego poziomu terenu do poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, attyki, bądź najwyższej 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;

25) **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. **1-32** (cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

3. **RM, RM<sub>A</sub>, MN, U<sub>M</sub>, R, E, ZL, ZL, ZI, KDW, KDD-G-** 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) symbole (oznaczenia cyfrowe i literowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 5) granice korytarza ekologicznego – dolina rzeki Bystrej;
  - 6) granice ekologicznego systemu obszarów chronionych (ESOCH);
  - 7) obszar zieleni towarzyszącej – orientacyjne wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;
  - 8) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN ze strefą ochronną;
  - 9) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN100 ze strefą kontrolowaną;
  - 10) proponowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 „Niecka Lubelska”;
  - 11) granice i obszar Kazimierskiego Parku Krajobrazowego;
  - 12) obszar otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego.
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 dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:

- 1) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) **RM<sub>A</sub>** – tereny zabudowy zagrodowej z funkcją agroturystyki,
- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **R** – teren rolny bez prawa zabudowy;
- 5) **E** – tereny urządzeń elektroenergetyki;
- 6) **ZI** – zieleń izolacyjna,
- 7) **ZŁ** – zieleń łąkowa,
- 8) **ZL** - tereny lasów;
- 9) **U<sub>M</sub>** – teren usług z funkcją mieszkaniową,
- 10) **KDW** – droga wewnętrzna,
- 11) **KDD-G** – droga gminna.

## Rozdział 2

### Ogólne ustalenia i zasady regulacji zagospodarowania obszarów

## § 6

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

- 1) obowiązuje zasada podporządkowania przekształceń funkcjonalno – przestrzennych w obrębie terenów planistycznych wymienionych w ustaleniach szczegółowych wartościom środowiska kulturowego i przyrodniczego;
- 2) forma nowych budynków mieszkalnych na pobyt stały, gospodarczych i usługowych dopuszczonych w obszarach zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej powinna być kształtowana w nawiązaniu do wzorów architektury regionalnej, z dużą dbałością w zakresie proporcji bryły budynku i detali architektonicznych;
- 3) obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach planu;
- 4) określa się zasady lokalizacji budynków oraz innych obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) 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;
- 6) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom mieszkalnym i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;

- 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) na terenach objętych planem nie występują zadania inwestycyjne o znaczeniu ponadlokalnym;
- 10) w przypadkach działek węższych niż 16 m oraz określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 11) Na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, maksymalna powierzchnia obiektów handlowych dopuszczonych planem - 400 m<sup>2</sup>;
- 12) 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 kulturowego:**

#### 1) Tereny objęte planem są położone:

- a) na obszarze Kazimierskiego Parku Krajobrazowego – tereny oznaczone symbolem: 1RM, 2RM<sub>A</sub>, 3RM, 4KDW, 5ZL, 6MN, 7MN, 8ZI, 9ZI, 10KDW, 11E, 12RM, 13R, 14U<sub>M</sub>, 15MN, 16MN, 17MN, 18E, 19MN, 20RM, 21MN, 22R, 30MN, 31RM;
- b) na obszarze otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego – tereny ozn. symb.: 23RM, 24RM, 25R, 26ZŁ, 27ZŁ, 28KDW, 29KDD-G, 32MN;
- c) w proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 406 - Zbiornik Niecka Lubelska (Lublin) – wszystkie tereny;
- d) na obszarze korytarza ekologicznego – dolina rzeki Bystrej – tereny oznaczone symbolem: 1RM, 2RM<sub>A</sub>, 6MN, 7MN, 8ZI, 9ZI, 10KDW, 11E;
- e) w granicach ekologicznego systemu obszarów chronionych (ESOCH) – tereny oznaczone symbolem: 1RM, 2RM<sub>A</sub>, 3RM, 4KDW, 5ZL, 8ZI, 9ZI, 10KDW, 31RM;
- f) w granicach projektowanej strefy ochrony uzdrowiskowej „B” Celejów/Witoszyn - tereny oznaczone symbolem: 1RM, 2RM<sub>A</sub>, 3RM, 4KDW, 5ZL, 6MN, 7MN, 8ZI, 9ZI, 10KDW, 11E, 12RM, 13R, 14U<sub>M</sub>, 19MN, 20RM;
- g) w granicach projektowanej strefy ochrony uzdrowiskowej "C" Celejów/Witoszyn – tereny oznaczone symbolem: 15MN, 16MN, 17MN, 18E, 21MN, 22R, 23RM, 24RM, 25R, 26ZŁ, 27ZŁ, 28KDW, 29KDD-G;

#### 2. Zagospodarowanie terenów objętych planem podporządkowuje się wymogom:

- 1) wynikającym z usytuowania w Kazimierskim Parku Krajobrazowym, w którym obowiązują zakazy i nakazy wprowadzone uchwałą nr XXIX/407/2017 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 28 kwietnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2017, poz. 2324);
- 2) wynikającym z usytuowania w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, chroniącej Park przed negatywnymi zewnętrznymi oddziaływaniami dlatego zagospodarowanie i sposób użytkowania terenów nie powinny negatywnie wpływać na przyrodę i krajobraz Parku;
- 3) ochrony wód podziemnych kredowych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, Niecka lubelska (Lublin) polegającej na niepodejmowaniu przedsięwzięć mogących wpływać znacząco na ilość lub jakość wód;
- 4) wynikającym z usytuowania w obszarze korytarza ekologicznego – dolina rzeki Bystrej, gdzie wprowadza się:
  - zakaz lokalizacji agresywnych i monolitycznych form zabudowy kubaturowej oraz urządzeń infrastruktury technicznej mogących dysharmonizować krajobraz,
  - zakaz składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,
  - zakaz tworzenia nasypów ziemnych, usytuowanych poprzecznie do osi korytarza,
  - zakaz eksploatacji surowców mineralnych,

Projekt zm. mpzp Wąwolnica – etap do uchwalenia grudzień 2021 r.

- nakaz poszerzania lub wykonywania przepustów w przecinających korytarz nasypach,
  - zalecenie kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (zadrzewień),
  - zalecenie restytucji użytków zielonych, kosztem gruntów ornych;
- 5) wynikającym z usytuowania w ekologicznym systemie obszarów chronionych (ESOCH), gdzie wprowadza się:
- zakaz lokalizacji agresywnych i monolitycznych form zabudowy kubaturowej oraz urządzeń infrastruktury technicznej mogących dysharmonizować krajobraz,
  - zakaz składowania wszelkiego rodzaju odpadów, lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,
  - zakaz eksploatacji surowców mineralnych;
- 6) wynikającym z usytuowania w granicach projektowanej strefy ochrony uzdrowiskowej "B" Celejów/Witoszyn, w której zabrania się zagospodarowania, które nie spełniałoby ograniczeń właściwych strefie "B" ochrony uzdrowiskowej, wynikającej z przepisów odrębnych. Do czasu jej ustanowienia obowiązują zakazy i warunki zagospodarowania określone przepisami odrębnymi dla ww strefy. W ustanowionej strefie B ochrony uzdrowiskowej obowiązuje zagospodarowanie ustalone w operacie uzdrowiskowym,
- 7) wynikającym z usytuowania w granicach projektowanej strefy ochrony uzdrowiskowej "C" Celejów/Witoszyn, w której zabrania się zagospodarowania, które nie spełniałoby ograniczeń właściwych strefie "C" ochrony uzdrowiskowej, wynikającej z przepisów odrębnych. Do czasu jej ustanowienia obowiązują zakazy i warunki zagospodarowania określone przepisami odrębnymi dla ww strefy. W ustanowionej strefie C ochrony uzdrowiskowej obowiązuje zagospodarowanie ustalone w operacie uzdrowiskowym,
- 8) 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;
- 9) 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,
- 10) ochrony przed hałasem, uwzględniając dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) w terenach MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) w terenach RM<sub>A</sub> jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - c) w terenach RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - d) w terenach U<sub>M</sub> jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 11) dopuszczenia przy prowadzeniu prac budowlanych wykorzystania i przekształcania elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji, w przypadku niemożności dotrzymania warunków nakłada się na inwestora obowiązek naprawienia szkód przez rekultywację terenu zdegradowanego i kompensację przyrodniczą,
- 12) ograniczenia w użytkowaniu terenów na całym obszarze objętym planem poprzez:
- a) zachowanie części powierzchni niezainwestowanej jako powierzchni biologicznej 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;

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

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

15) dostosowania nasadzeń zieleni do warunków siedliskowych;

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 w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym poważnych awarii przemysłowych w myśl ustawy o ochronie środowiska.

## § 8

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 oraz w ewidencji zabytków a także dobra kultury współczesnej;

2) obowiązuje ochrona przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi, wstrzymanie robót w miejscu odkrycia, zabezpieczenie znaleziska i powiadomienie o odkryciu Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 9

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

1) na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w znaczeniu przepisów odrębnych.

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

## § 10

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

1) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów przewidzianych do 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) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 70 a 90 stopni,

c) front nowo wydzielanych działek budowlanych musi mieć szerokość nie mniejszą niż:

- 20 m w terenach MN,

- 25 m w terenach RM, RM<sub>A</sub>,

- 25 m w terenach usług (U<sub>M</sub>),

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

- 1000 m<sup>2</sup> w terenach MN,

- 2000 m<sup>2</sup> w terenach RM,

- 1500 m<sup>2</sup> w terenach usług,

- e) podziały nieruchomości przyległych do pasa drogowego wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) minimalne wielkości działek wymienione w pkt 3d nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów:
- pod wewnętrzny układ komunikacyjny,
  - pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - w celu powiększenia działek sąsiednich,
  - w celu uregulowania spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

### § 11

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,
  - zakazuje się budowy ogrodzeń w formie ścian z betonowych prefabrykatów od strony dróg i przestrzeni publicznych;
- 2) dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w pkt 1;
- 3) w planie wyznaczono obszar przestrzeni publicznej, w znaczeniu przepisów odrębnych.

### § 12

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

### § 13

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

- 1) podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne, poza granicami planu, oznaczone na rysunku planu: DW(KDG2), KP(KDZ1) oraz ogólnodostępne drogi wewnętrzne KDW i droga gminna KDD-G, wyznaczone na rysunku planu (w granicach planu i poza nimi);
- 2) dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych, poza wyznaczonymi na rysunku planu, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnymi w obrębie terenów budowlanych;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Rozdziale 4;
- 4) **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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ilości minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie;
  - b) dla zabudowy zagrodowej w ilości minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz minimum 1 miejsce dla maszyn rolniczych,
  - c) dla nowo realizowanej zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z zastrz. lit. d,
  - d) co najmniej 1 miejsce dla nowo realizowanej zabudowy usługowej o powierzchni użytkowej mniejszej, niż 50 m<sup>2</sup>,
  - e) w przypadku lokalizacji miejsc przeznaczonych na postój pojazdów w liczbie nie mniejszej niż 6



obowiązuje wydzielenie miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) 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.

#### § 14

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

- 1) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) na terenach nie objętych siecią wodociągową (np. w zabudowie rozproszonej i kolonijnej) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł, do czasu realizacji nowych sieci;
- 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, za zgodą zarządcy drogi;
- 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.

#### § 15

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

- 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;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacyjnej oraz lokalizację obiektów i urządzeń odprowadzania ścieków w terenach przeznaczonych w planie na poszerzenia dróg oznaczonych symbolami KDW, KDD-G za zgodą zarządcy drogi;
- 4) dla terenów 1RM, 2RM<sub>A</sub>, 6MN, 7MN, 19MN obowiązuje podłączenie do zbiorczej kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt. 5,
- 5) 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 przydomowe systemy oczyszczania ścieków przy korzystnych warunkach hydrogeologicznych i odpowiedniej wielkości działki oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 6) obowiązuje zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich.

#### § 16

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 istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w zachodniej części terenu 30MN i 31RM (Łopatki Kolonia) jest zlokalizowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN150 z 15 metrową strefą kontrolowaną, wyznaczoną po obu stronach osi gazociągu na rysunku planu, w ramach której:
  - wprowadza się zakaz zabudowy do czasu przebudowy istniejącego gazociągu,
  - zapewnia się pas eksploatacyjny o szerokości 6m (po 3 m z obu stron osi gazociągu),
  - dopuszcza się przebudowę, modernizację istniejącej infrastruktury gazowej wysokiego ciśnienia bądź

budowy nowych sieci gazociągów wysokiego ciśnienia,

- możliwość lokalizacji nowej zabudowy w dotychczas wyznaczonej rysunkiem planu strefie kontrolowanej lub jej części np. w wyniku przebudowy istniejącego gazociągu i dostosowaniu go do aktualnych wymogów techniczno-użytkowych - w oparciu o przepisy szczególne, regulujące warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,

4) w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej zaleca się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzeń z otwarciem od strony dróg;

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

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

7) dopuszcza się prowadzenie nowo projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg objętych granicami planu, poza pasem jezdni, za zgodą zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) 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 oraz konieczności uzgodnienia z Zarządcą sieci.

## § 17

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 napięcia;

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

5) ustala się lokalizację urządzeń elektroenergetyki w tym wolnostojących stacji transformatorowych w obszarach wskazanych na rysunku planu, oznaczonych symbolami: 11E i 18E;

6) dopuszcza się budowę wewnętrznych stacji transformatorowych w liniach podziemnych SN;

7) linie SN i nN należy prowadzić po oddzielnych trasach;

8) w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację linii SN i nN na wspólnej trasie;

9) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN (obszar 17MN i 24RM) wyznacza się pas techniczny – strefę ochronną o szerokości 15,0 m tj. 7,5 m od osi linii, w której wprowadza się do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania linii zakazy:

a) lokalizowania obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

b) sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej do 3 m,

c) lokalizowania budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw,

d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem.

10) 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;

11) dopuszcza się prowadzenie sieci średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w terenach przeznaczonych w planie na drogi lub ich poszerzenia oznaczone symbolami: KDD-G, KDW za zgodą zarządcy drogi;

12) w obrębie terenów przeznaczonych w planie na drogi lub ich poszerzenia oznaczone symbolami KDD-G, KDW dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki za zgodą zarządcy drogi;

13) dopuszcza się w terenach budowlanych lokalizację urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, w tym mikroinstalacji wytwarzających energię elektryczną ze źródeł wykorzystujących energię słoneczną;

14) na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych.

### § 18

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 tym przewodów światłowodowych w terenach przeznaczonych w planie na drogi lub ich poszerzenia, oznaczonych symbolami KDD-G, KDW, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

### § 19

Ustalenia dotyczące **zaopatrzenia w ciepło**:

- 1) utrzymuje się istniejące indywidualne systemy grzewcze, stanowiące 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.

### § 20

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, na terenach położonych poza obszarem Kazimierskiego Parku Krajobrazowego;
- 5) zbiórka i wywóz odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie odrębnymi uchwałami.

### § 21

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

- 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

### § 22

1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej** przedstawiony na załączniku nr 1 (obręb Celejów) oznaczony symbolem **IRM**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa zagrodowa;

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) działalność gospodarcza związana z rolnictwem, w tym agroturystyka,
- b) produkcja rolnicza,
- c) usługi nieuciążliwe związane z obsługą rolnictwa,
- d) urządzenia melioracji wodnych,
- e) komunikacja wewnętrzna,
- f) infrastruktura techniczna;

3) **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 35%,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 45%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny 0,03,
  - maksymalny 0,6,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu (uwzględniająca zachowanie osi widokowej z najazdu drogą wojewódzką w kierunku zachodnim na zwężenie doliny Bystrej), w odległości:
  - zmiennej 35-46 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 830 oznaczonej na rys. planu symbolem KW(KDG2),
  - zmiennej 18-22 m od północnej granicy terenu,

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) nowa zabudowa mieszkaniowa:

- ilość kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym nie więcej niż 2,
- maksymalna wysokość zabudowy do 9m,
- maksymalny poziom posadowienia parteru 1,00 m,
- forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci do 45°,
- dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),
- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,
- dopuszcza się lokalizację w obrębie zabudowy zagrodowej(siedliska rolniczego) drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinne;

b) pozostała zabudowa w siedlisku rolniczym i dopuszczona planem:

- ilość kondygnacji nadziemnych - 1 kondygnacja,
- maksymalna wysokość zabudowy do - 8 m; dopuszcza się budynki o wysokości wyższej w przypadkach uzasadnionych względami konstrukcyjnymi lub funkcjonalnymi, z zastrzeżeniem ustaleń planu i przepisów odrębnych,
- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°,
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),
- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską;

5) **Zasady zagospodarowania terenu:**

- a) w zabudowie zagrodowej należy lokalizować budynki gospodarcze i inwentarskie w głębi działki siedliska rolniczego, z zachowaniem tradycyjnego podwórza gospodarczego,
- b) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością hodowlaną nie może wykraczać poza granice nieruchomości,
- c) ogrodzenie od strony drogi publicznej – wojewódzkiej obsługującej teren należy lokalizować poza pasem drogowym ww. drogi - w jej liniach rozgraniczających lub w obrębie terenu IRM,

6) **Obsługa komunikacyjna** z istniejącej drogi wojewódzkiej nr 830, oznaczonej na rysunku planu symbolem KW (KDG2) - poza granicami opracowania planu.

3. Teren o którym mowa w ust. 1 położony jest w:

- a) obszarze Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,
- b) korytarzu ekologicznym - dolina rzeki Bystrej, (część południowa terenu 1RM) dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,
- c) ekologicznym systemie obszarów chronionych (ESOCH), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5,
- d) w granicach projektowanej strefy ochrony uzdrowskiej "B" Celejów/Witoszyn, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 6.

### § 23

1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej z funkcją agroturystyki** przedstawiony na załączniku nr 1 (**obręb Celejów**) oznaczony symbolem 2RM<sub>A</sub>.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa zagrodowa z funkcją agroturystyki;

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) działalność gospodarcza związana z rolnictwem,
- b) produkcja rolnicza,
- c) usługi nieuciążliwe związane z obsługą rolnictwa,
- d) urządzenia turystyczne, sportowo-rekreacyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności: boiska do gier zespołowych, basen, oczko wodne, place zabaw itp.,
- d) urządzenia melioracji wodnych,
- e) komunikacja wewnętrzna,
- f) infrastruktura techniczna,
- g) zieleń urządzona;

3) **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 35%,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny 0,01,
  - maksymalny 0,6,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu (uwzględniająca zachowanie osi widokowej z najazdu drogą wojewódzką w kierunku zachodnim na zwężenie doliny Bystrej), w odległości:
  - zmiennej 20-35 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 830 KW (KDG2),
  - zmiennej 22-40 m od północnej granicy terenu;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

- a) nowa zabudowa mieszkaniowa:
  - ilość kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 2,
  - maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,
  - maksymalny poziom posadowienia parteru 1,20 m,
  - forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci do 45°,
  - dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,
  - stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),
  - dopuszcza się lokalizację w obrębie zabudowy zagrodowej (siedliska rolniczego) drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,

b) pozostała zabudowa w siedlisku rolniczym i zabudowa dopuszczona planem:

- ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,
- maksymalna wysokość zabudowy do 8m, dopuszcza się budynki o wysokości wyższej w przypadkach uzasadnionych względami konstrukcyjnymi lub funkcjonalnymi, z zachowaniem warunków planu,
- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°,
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów);
- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską;

**5) Zasady zagospodarowania terenu:**

- a) w zabudowie zagrodowej należy lokalizować budynki gospodarcze i inwentarskie w głębi działki siedliska rolniczego, z zachowaniem tradycyjnego podwórza gospodarczego,
- b) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością hodowlaną nie może wykraczać poza granice nieruchomości,
- c) ogrodzenia od strony drogi publicznej obsługującej teren należy lokalizować poza pasem drogowym ww. drogi - w jej liniach rozgraniczających lub w obrębie terenu 2RM<sub>A</sub>;
- 6) **Obsługa komunikacyjna** z istniejącej drogi wojewódzkiej nr 830, oznaczonej na rysunku planu symbolem KW (KDG2) – poza granicami opracowania planu.

3. Teren o którym mowa w ust. 1 położony jest w:

- a) obszarze Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,
- b) korytarzu ekologicznym - dolina rzeki Bystrej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,
- c) ekologicznym systemie obszarów chronionych (ESOCH), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5,
- d) w granicach projektowanej strefy ochrony uzdrowskiej "B" Celejów/Witoszyn, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 6.

## § 24

1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej** przedstawiony **na załączniku nr 2 (obręb Celejów)** oznaczony symbolem **3RM**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa zagrodowa;

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) działalność gospodarcza związana z rolnictwem, w tym agroturystyka,
- b) produkcja rolnicza,
- c) usługi nieuciążliwe związane z obsługą rolnictwa,
- d) urządzenia melioracji wodnych,
- e) komunikacja wewnętrzna,
- f) infrastruktura techniczna;

3) **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 35%,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny 0,01,
  - maksymalny 0,6,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
  - 4 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną KDW,
  - 4 m od linii rozgraniczającej teren 5ZL (krawędź wąwozu), z uwzględnieniem istniejącej zabudowy oraz

ustaleń pkt 3 lit. f.

f) teren 3RM od strony południowo-zachodniej przylega do granicy lasu (skarpa wąwozowa), sytuowanie zabudowy od granicy lasu z zachowaniem minimalnych odległości (ochrona przeciwpożarowa) wynikających z przepisów odrębnych;

**4) Zasady kształtowania zabudowy:**

a) nowa zabudowa mieszkaniowa:

- ilość kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 2,
- maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,
- maksymalny poziom posadowienia parteru 1,20 m,
- forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci do 45°,
- dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),
- dopuszcza się lokalizację w obrębie zabudowy zagrodowej (siedliska rolniczego) drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,

b) pozostała zabudowa w siedlisku rolniczym i zabudowa dopuszczona planem:

- ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,
- maksymalna wysokość zabudowy do 8m, dopuszcza się budynki o wysokości wyższej w przypadkach uzasadnionych względami konstrukcyjnymi lub funkcjonalnymi, z zachowaniem warunków planu,
- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°,
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów);
- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską;

**5) Zasady zagospodarowania terenu:**

a) w zabudowie zagrodowej należy lokalizować budynki gospodarcze i inwentarskie w głębi działki siedliska rolniczego, z zachowaniem tradycyjnego podwórza gospodarczego; adaptuje się istniejącą zabudowę siedliska; dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z warunkiem, zachowania istniejącej linii zabudowy od krawędzi wąwozu i ustalonych planem, w § 24 ust. 2 pkt 4 a i b, parametrów zabudowy,

b) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością hodowlaną nie może wykraczać poza granice nieruchomości,

6) **Obsługa komunikacyjna** z istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW.

3. Teren przedstawiony na **załączniku nr 2 (obręb Celejów)** oznaczony symbolem **4KDW**, przeznaczony pod istniejącą drogę wewnętrzną o szerokości 3 m z poszerzeniem w miejscu włączenia do ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, ujętej w planie gminy, oznaczonej symbolem KDW(KDRp).

4. Tereny o których mowa w ust. 1 i 3 położone są w:

- a) obszarze Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,
- b) ekologicznym systemie obszarów chronionych (ESOCH), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5,
- c) w granicach projektowanej strefy ochrony uzdrowiskowej "B" Celejów/Witoszyn, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 6.

## § 25

**1. Wyznacza się teren lasu przedstawiony na załączniku nr 2 (obręb Celejów) oznaczony symbolem 5ZL.**

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** las (skarpa wąwozowa);
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
  - a) drogi leśne, drogi pożarowe,
  - b) obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - c) ciek i zbiorniki wodne,
  - d) urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu:**
  - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych bezpośrednio z gospodarką leśną,
  - b) parametry zabudowy wymienionej w pkt b jak dla zabudowy wymienionej w §24 ust. 2 pkt 4b.
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 5%;
  - d) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,05,
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 85%.
3. Teren o którym mowa w ust. 1 położony jest w:
  - a) obszarze Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,
  - b) ekologicznym systemie obszarów chronionych (ESOCH), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5,
  - c) w granicach projektowanej strefy ochrony uzdrowiskowej "B" Celejów/Witoszyn, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 6.

## § 26

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** przedstawione **na załączniku nr 3 (obręb Celejów)** oznaczone symbolami **6MN i 7MN**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**
    - a) usługi nieuciążliwe,
    - b) zabudowa rekreacji indywidualnej,
    - c) komunikacja wewnętrzna, w tym parkingi i miejsca postojowe,
    - d) zieleń urządzone i izolacyjna,
    - e) infrastruktura techniczna;
  - 3) **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) ustala się zabudowę wolnostojącą,
    - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30 %,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 55 %,
    - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - minimalny - 0,05,
      - maksymalny - 0,5,
    - e) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
      - od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej KW (KDG2) nr 830 – w terenie 6MN - dla zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi „M” - 25 m; dla zabudowy nie przeznaczonej na stały pobyt ludzi „G” – zmienna 17-21 m; w terenie 7MN – zmiennej 26-28 m,
      - 6 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną 10KDW oraz 4 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną KDW (przebiegającą poza granicami opracowania planu),
      - od strony północnej przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznacza się po linii rozgraniczającej z terenami 8ZI i 9ZI,
  - 4) **Zasady kształtowania zabudowy:**
    - a) nowa zabudowa mieszkaniowa:
      - ilość kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 2,
      - maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,



- maksymalny poziom posadowienia parteru 1,50 m,
- forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci do 45°,
- dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),
- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,

b) nowa zabudowa gospodarcza, garaże, rekreacji indywidualnej oraz usług nieuciążliwych:

- ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,
- maksymalna wysokość zabudowy do 7m,
- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°,
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),
- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską;

#### 5) Zasady zagospodarowania terenu:

a) dla terenów 6MN i 7MN od strony drogi wojewódzkiej wyznacza się obszar zieleni izolacyjnej, osłonowej, oznaczony graficznie na rysunku planu jako orientacyjne wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, w obrębie którego wprowadza się:

- nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni niska, średnia i wysoka),
- dopuszczenie realizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych,
- dopuszczenie komunikacji wewnętrznej i miejsc parkingowych,

b) ogrodzenia od strony drogi wojewódzkiej, należy lokalizować poza pasem drogowym ww. drogi – w jej liniach rozgraniczających lub w obrębie terenów 6MN i 7MN;

#### 6) Obsługa komunikacyjna:

- z istniejącej drogi wojewódzkiej nr 830, oznaczonej na rysunku planu jako KW (KDG2) – poza granicami planu,

- z dróg wewnętrznych: 10KDW oraz przebiegającą poza granicami planu KDW.

3. Teren przedstawiony na **załączniku nr 3 (obręb Celejów)** oznaczony symbolem **10KDW**

przeznaczony pod: drogę wewnętrzną o szerokości 6 m. Przez część północną terenu 10KDW przebiega ekologiczny system obszarów chronionych (ESOCH), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5,

4. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej** przedstawione na **załączniku nr 3 (obręb Celejów)** oznaczone symbolami **8ZI** i **9ZI** dla których ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) **Przeznaczenie podstawowe** – zieleni izolacyjna (w bezpośrednim sąsiedztwie ciekłu spod Lasu Stockiego);

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) urządzenia melioracji i przeciwpowodziowe (w tym zwłaszcza ochrona przed wodami roztopowymi),
- b) komunikacja wewnętrzna,
- c) infrastruktura techniczna;

3) przez tereny 8ZI i 9ZI przebiega ekologiczny system obszarów chronionych (ESOCH), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5,

5. Wyznacza się **teren urządzeń elektroenergetyki**, przedstawiony na **załączniku nr 3 (obręb Celejów)** oznaczony symbolem **11E** dla którego ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) lokalizacja urządzeń elektroenergetyki w tym wolnostojącej stacji transformatorowej z dostępem do drogi 10KDW;

2) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 4,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

3) kształt dachu: płaski, dwuspadowy lub czterospadowy;

- 4) linia zabudowy: zgodnie z odrębnymi przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
6. Tereny o których mowa w ust. 1, ust 3, 4 i 5 położone są w:
  - a) obszarze Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w§ 7 ust. 2 pkt 1,
  - b) korytarzu ekologicznym - dolina rzeki Bystrej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 4,
  - c) w granicach projektowanej strefy ochrony uzdrowiskowej "B" Celejów/Witoszyn, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 6.

## § 27

1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej** przedstawiony **na załączniku nr 4 (obręb Celejów)** oznaczony symbolem **12RM**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa zagrodowa;
  - 2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**
    - a) działalność gospodarcza związana z rolnictwem, w tym agroturystyka,
    - b) produkcja rolnicza,
    - c) usługi nieuciążliwe związane z obsługą rolnictwa,
    - d) urządzenia melioracji wodnych,
    - e) komunikacja wewnętrzna,
    - f) infrastruktura techniczna;
  - 3) **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    - a) ustala się zabudowę wolnostojącą, związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
    - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 35%,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40 %,
    - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - minimalny 0,03,
      - maksymalny 0,6,
    - e) nieprzekraczalna linia zabudowy siedliska, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
      - 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej KW (KDG2) nr 830,
      - 15 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej KP (KDZ1) nr 2532L,
      - 10 m od wyznaczonej strefy ekspozycji,
    - f) nieprzekraczalna linia zabudowy usługowej „U” – wyznaczona przez istniejący budynek – 18 m;
  - 4) **Zasady kształtowania zabudowy:**
    - a) nowa zabudowa mieszkaniowa:
      - ilość kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym nie więcej niż 2,
      - maksymalna wysokość zabudowy do 9m,
      - maksymalny poziom posadowienia parteru 1,20 m,
      - forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci do 45°,
      - dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,
      - stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów oraz ogrodzeń (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),
      - preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy, ze szczególnym dopracowaniem elewacji od strony dróg publicznych; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,
      - dopuszcza się lokalizację w obrębie zabudowy zagrodowej (siedliska rolniczego) drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - b) pozostała zabudowa w siedlisku rolniczym i zabudowa dopuszczona planem:
      - ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,

- maksymalna wysokość zabudowy do 8m, dopuszcza się budynki o wysokości wyższej w przypadkach uzasadnionych względami konstrukcyjnymi lub funkcjonalnymi, z zachowaniem warunków planu i przepisów odrębnych;
  - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°,
  - stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),
  - preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy ze szczególnym dopracowaniem elewacji widocznych od strony dróg publicznych, dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,
- c) adaptacja istniejącego budynku usługowego - dopuszcza się remonty poprawiające stan techniczno-użytkowy i walory estetyczne oraz rozbudowę z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy „U”.

**5) Zasady zagospodarowania terenu:**

- a) w zabudowie zagrodowej należy lokalizować budynki gospodarcze i inwentarskie w głębi działki siedliska rolnego, z zachowaniem tradycyjnego podwórza gospodarczego,
- b) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością hodowlaną nie może wykraczać poza granice nieruchomości,
- c) ogrodzenia od strony dróg publicznych obsługujących teren, należy lokalizować poza pasem drogowym ww. dróg – w ich liniach rozgraniczających lub w obrębie terenu 12RM;

**6) Obsługa komunikacyjna** z istniejących poza granicami planu dróg:

- wojewódzkiej nr 830 klasy G - główna, i oznaczonej symbolem na rysunku planu KW(KDG2),
- powiatowej nr 2532L, ujętej w planie gminy i oznaczonej na rysunku planu symbolem KP(KDZ1).

3. Teren o którym mowa w ust. 1 jest położony w:

- a) obszarze Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w§ 7 ust. 2 pkt 1,
- b) w granicach projektowanej strefy ochrony uzdrowskiej "B" Celejów/Witoszyn, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 6.

## § 28

1. Wyznacza się jako kontynuacja istniejącej funkcji **teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej** przedstawiony **na załączniku nr 4 (obręb Celejów)** oznaczony symbolem **14U<sub>M</sub>**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **Przeznaczenie podstawowe** – usługi nieuciążliwe z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowej w postaci wydzielonego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym lub w odrębnym budynku mieszkalnym jednorodzinny;

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) komunikacja wewnętrzna i parking,
- b) zabudowa gospodarcza, garażowa,
- b) infrastruktura techniczna;

3) **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą z uwzględnieniem pkt g,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 35 %,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40 %,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny 0,03,
- maksymalny 0,6,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej (lub cz. mieszkaniowej budynku usługowego), zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- 25 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej KW (KDG2) nr 830,
- 15 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej KP (KDZ1) nr 2532L,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy usługowej i pozostałej zabudowy dopuszczonej planem „U”, zgodnie z

rysunkiem planu, w odległości:

- 16m ,wyznaczonej przez istniejący budynek usługowy, od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej KW (KDG2) nr 830,

- 10 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej KP (KDZ1) nr 2532L,

g) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy wschodniej granicy działki na odległość 1,5 m lub sytuowanie budynków bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych.

#### 4) Zasady kształtowania zabudowy:

a) nowa zabudowa usługowa (z możliwością wydzielenia lokalu mieszkalnego):

- ilość kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 2,

- maksymalna wysokość zabudowy do 9m,

- maksymalny poziom posadowienia parteru 0,5 m,

- forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci do 45°,

- dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),

- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy ze szczególnym dopracowaniem elewacji od strony dróg publicznych; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,

b) dopuszcza się lokalizację w obrębie zabudowy usługowej odrębnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (mieszkanie właściciela/administratora nieruchomości o funkcji usługowej) o parametrach jak w pkt 4 lit. a,

c) pozostała zabudowa dopuszczona planem:

- ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,

- maksymalna wysokość zabudowy do 7,0m,

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°,

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),

- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską;

d) adaptacja istniejącej zabudowy usługowej zlokalizowanej od strony drogi wojewódzkiej - dopuszcza się remonty poprawiające stan techniczno-użytkowy i walory estetyczne oraz rozbudowę z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy „U”.

#### 5) Zasady zagospodarowania terenu:

a) zaplecze i zabudowę gospodarczą należy lokalizować w północnej części terenu,

b) należy szczególnie dopracować architektonicznie narożnik zabudowy u zbiegu drogi wojewódzkiej i powiatowej, z uwagi na znaczną ekspozycję z najazdu dróg publicznych,

c) ogrodzenie, od strony dróg publicznych obsługujących teren, należy lokalizować poza pasem drogowym ww. dróg lub w obrębie terenu 14U<sub>M</sub>;

6) **Obsługa komunikacyjna** - z drogi wojewódzkiej nr 830 klasy G - główna, oznaczonej na rysunku planu symbolem KW(KDG2) – poza granicami planu,

3. Wyznacza się **teren rolny** bez prawa zabudowy przedstawiony **na załączniku nr 4 (obręb Celejów)** oznaczony symbolem **13R**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- teren rolny (upraw polowych i ogrodniczych) bez prawa zabudowy.

4. Tereny o którym mowa w ust. 1 i 3 położone są:

a) obszarze Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

b) w granicach projektowanej strefy ochrony uzdrowiskowej "B" Celejów/Witoszyn, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 6.

## § 29

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** przedstawione na załączniku nr 5 (**obręb Celejów**) oznaczone symbolami: **15MN, 16MN, 17MN**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

a) usługi nieuciążliwe,

b) zabudowa rekreacji indywidualnej,

c) komunikacja wewnętrzna, w tym parkingi i miejsca postojowe,

d) zieleń urządzona i izolacyjna,

e) infrastruktura techniczna;

3) **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się zabudowę wolnostojącą,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 35 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 45 %,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny - 0,05,

- maksymalny - 0,5,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- 15 mod krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 2532L oznaczonej symbolem KP(KDZ1),

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) nowa zabudowa mieszkaniowa:

- ilość kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 2,

- maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,

- maksymalny poziom posadowienia parteru 1,50 m,

- forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci do 45°,

- dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),

- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,

b) nowa zabudowa gospodarcza, garaże, rekreacji indywidualnej oraz usług nieuciążliwych:

- ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,

- maksymalna wysokość zabudowy do 7m,

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°,

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),

- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską;

5) **Zasady zagospodarowania terenu:**

a) przez teren 17MN (narożnik wschodni) przebiega linia elektroenergetyczna SN ze strefą ochronną przedstawioną na rysunku planu. Zagospodarowanie terenu w obrębie strefy ochronnej ww. linii SN z zachowaniem warunków ustaleń ogólnych planu - § 17 pkt 9 i przepisów odrębnych;

b) w zagospodarowaniu terenów 15MN i 16MN, położonych na stoku należy uwzględnić możliwość wystąpienia zjawisk erozyjnych – należy wówczas zastosować tradycyjne rodzaje zabezpieczeń przeciwoerozyjnych np. zadarnienia, hydroobsiewy, biowłókniny,

c) ogrodzenia od strony drogi publicznej (powiatowej) obsługującej teren, należy lokalizować poza pasem drogowym ww. drogi – w jej liniach rozgraniczających lub w obrębie terenów 15MN, 16MN, 17MN;

6) **Obsługa komunikacyjna** z istniejącej drogi powiatowej nr 2532L – klasy Z – zbiorcza, oznaczonej

symbolem KP(KDZ1) – poza granicami planu.

3. Wyznacza się **teren urządzeń elektroenergetyki**, przedstawiony **na załączniku nr 5 (obręb Celejów)** oznaczony symbolem **18E** dla którego ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) lokalizacja urządzeń elektroenergetyki w tym wolnostojącej stacji transformatorowej z dostępem do drogi powiatowej KP (KDZ1) – poza granicami planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 4,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 3) kształt dachu: płaski, dwuspadowy lub czterospadowy;
- 4) linia zabudowy: zgodnie z odrębnymi przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

4. Tereny o których mowa w ust. 1 i 3 położone są:

- a) obszarze Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,
- b) w granicach projektowanej strefy ochrony uzdrowskiej "C" Celejów/Witoszyn, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 7.

### § 30

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** przedstawiony **na załączniku nr 6 (obręb Celejów)** oznaczony symbolem **19MN**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) usługi nieuciążliwe,
- b) zabudowa rekreacji indywidualnej,
- c) komunikacja wewnętrzna, w tym parkingi i miejsca postojowe,
- d) zieleń urządzone i izolacyjna,
- e) infrastruktura techniczna;

3) **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30 %,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 55 %,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny - 0,05,
  - maksymalny - 0,5,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
  - 25m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej KW (KDG2) nr 830,
  - zmiennej 29-42 m od północnej granicy opracowania zmiany planu dla tylnej linii zabudowy;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) nowa zabudowa mieszkaniowa:

- ilość kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 2,
- maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,
- maksymalny poziom posadowienia parteru 1,50 m,
- forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci do 45°,
- dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),
- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,

b) nowa zabudowa gospodarcza, garaże, rekreacji indywidualnej oraz usług nieuciążliwych:

- ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,

- maksymalna wysokość zabudowy do 7m,
- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°,
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),
- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską;

**5) Zasady zagospodarowania terenu:**

a) w części terenu 19MN - wyznacza się **obszar zieleni towarzyszącej**, oznaczony graficznie na rysunku planu jako orientacyjne wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej w obrębie którego wprowadza się:

- nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zielen niska, średnia i wysoka),
- dopuszczenie realizacji zbiorników retencyjnych, stawów rybnych, oczek wodnych,
- dopuszczenie realizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej,

b) ogrodzenie od strony drogi publicznej (wojewódzkiej) obsługującej teren, należy lokalizować poza pasem drogowym ww. drogi – w jej liniach rozgraniczających lub w obrębie terenu 19MN;

c) od strony drogi wojewódzkiej wyznacza się obszar zieleni izolacyjnej, osłonowej, oznaczony graficznie na rysunku planu jako orientacyjne wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, w obrębie którego wprowadza się:

- nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zielen niska, średnia i wysoka),
- dopuszczenie realizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych,
- dopuszczenie komunikacji wewnętrznej i miejsc parkingowych,

**6) Obsługa komunikacyjna** z drogi wojewódzkiej nr 830 klasy G - główna, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem KW(KDG2) - poza granicami planu,

3. Teren o którym mowa w ust. 1 jest położony w:

a) obszarze Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

b) w granicach projektowanej strefy ochrony uzdrowskiej "B" Celejów/Witoszyn, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 6.

### § 31

1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej** przedstawiony na załączniku nr 6 (obręb Celejów) oznaczony symbolem **20RM**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa zagrodowa;

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) działalność gospodarcza związana z rolnictwem, w tym agroturystyka,
- b) produkcja rolnicza,
- c) usługi nieuciążliwe związane z obsługą rolnictwa,
- d) urządzenia melioracji wodnych,
- e) komunikacja wewnętrzna,
- f) infrastruktura techniczna;

3) **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą, związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 35 %,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 45 %,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny 0,03,
  - maksymalny 0,6,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- 10 m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną KDW;

**4) Zasady kształtowania zabudowy:**

a) nowa zabudowa mieszkaniowa:

- ilość kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 2,

- maksymalna wysokość zabudowy do 9m,

- maksymalny poziom posadowienia parteru 1,20 m,

- forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci do 45°,

- dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),

- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,

- dopuszcza się lokalizację w obrębie zabudowy zagrodowej (siedliska rolniczego) drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

b) pozostała zabudowa w siedlisku rolniczym i zabudowa dopuszczona planem:

- ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,

- maksymalna wysokość zabudowy do 8m, dopuszcza się budynki o wysokości wyższej w przypadkach uzasadnionych względami konstrukcyjnymi lub funkcjonalnymi, z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych;

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°,

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),

- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską;

**5) Zasady zagospodarowania terenu:**

a) w zabudowie zagrodowej należy lokalizować budynki gospodarcze i inwentarskie w głębi działki siedliska rolniczego, z zachowaniem tradycyjnego podwórza gospodarczego,

b) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością hodowlaną nie może wykraczać poza granice nieruchomości,

6) **Obsługa komunikacyjna** z istniejącej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW(KDRp) – poza granicami planu;

3. Tereny o których mowa w ust. 1 położony jest w:

a) obszarze Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

b) w granicach projektowanej strefy ochrony uzdrowiskowej "B" Celejów/Witoszyn, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 6.

## § 32

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** przedstawiony **na załączniku nr 7 (obręb Celejów)** oznaczony symbolem **21MN**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

a) usługi nieuciążliwe,

b) zabudowa rekreacji indywidualnej,

c) komunikacja wewnętrzna, w tym parkingi i miejsca postojowe,

d) zieleni urządzonej i izolacyjnej,



e) infrastruktura techniczna;

**3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się zabudowę wolnostojącą, na działkach o szerokości mniejszej niż 16,0 m dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 55 %,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny - 0,05,

- maksymalny - 0,5,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- 25m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej KW (KDG2) nr 830.

**4) Zasady kształtowania zabudowy:**

a) nowa zabudowa mieszkaniowa:

- ilość kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 2,

- maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,

- maksymalny poziom posadowienia parteru 1,50 m,

- forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci do 45°,

- dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),

- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,

b) nowa zabudowa gospodarcza, garaże, rekreacji indywidualnej oraz usług nieuciążliwych:

- ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,

- maksymalna wysokość zabudowy do 7m,

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°,

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),

- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską;

**5) Zasady zagospodarowania terenu:**

a) ogrodzenie od strony drogi publicznej (wojewódzkiej) obsługującej teren, należy lokalizować poza pasem drogowym ww. drogi – w jej liniach rozgraniczających lub w obrębie terenu 21MN,

b) od strony drogi wojewódzkiej wyznacza się obszar zieleni izolacyjnej, osłonowej, oznaczony graficznie na rysunku planu jako orientacyjne wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, w obrębie którego wprowadza się:

- nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zielen niska, średnia i wysoka),

- dopuszczenie realizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

- dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych,

- dopuszczenie komunikacji wewnętrznej i miejsc parkingowych;

6) **Obsługa komunikacyjna** z drogi wojewódzkiej nr 830 klasy G - główna, oznaczonej na rysunku planu symbolem KW(KDG2) – poza granicami planu.

3. Wyznacza się **teren rolny** bez prawa zabudowy przedstawiony **na załączniku nr 7 (obręb Celejów)** oznaczony symbolem **22R**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- teren rolny (upraw polowych i ogrodniczych) bez prawa zabudowy.

4. Tereny o których mowa w ust. 1 i 3 są położone w:

a) obszarze Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

b) w granicach projektowanej strefy ochrony uzdrowiskowej "C" Celejów/Witoszyn, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 7.

### § 33

1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej** przedstawiony na załączniku nr 8 (obręb Karmanowice) oznaczony symbolem **23RM**.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa zagrodowa;

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

a) działalność gospodarcza związana z rolnictwem, w tym agroturystyka,

b) produkcja rolnicza,

c) usługi nieuciążliwe związane z obsługą rolnictwa,

d) urządzenia melioracji wodnych,

e) komunikacja wewnętrzna,

f) infrastruktura techniczna;

3) **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się zabudowę wolnostojącą, związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 35 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 45 %,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny 0,03,

- maksymalny 0,6,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie wyznacza się;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) nowa zabudowa mieszkaniowa:

- ilość kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 2,

- maksymalna wysokość zabudowy do 9m,

- maksymalny poziom posadowienia parteru 1,20 m,

- forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci do 45°,

- dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),

- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osinowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,

- dopuszcza się lokalizację w obrębie zabudowy zagrodowej (siedliska rolniczego) drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

b) pozostała zabudowa w siedlisku rolniczym i zabudowa dopuszczona planem:

- ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,

- maksymalna wysokość zabudowy do 8m, dopuszcza się budynki o wysokości wyższej w przypadkach uzasadnionych względami konstrukcyjnymi lub funkcjonalnymi, z zachowaniem warunków planu i przepisów odrębnych;

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°,

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),

- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osinowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską;

5) **Zasady zagospodarowania terenu:**

a) w zabudowie zagrodowej należy zachować tradycyjne podwórze gospodarcze,

b) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością hodowlaną nie może wykroczać poza granice nieruchomości;

6) **Obsługa komunikacyjna:** z drogi wewnętrznej 29KDD-G, poprzez teren zieleni łąkowej oznaczony

symbolem 27ZŁ.

3. Wyznacza się **tereny zieleni łąkowej** bez prawa zabudowy przedstawione **na załączniku nr 8 (obręb Karmanowice)** oznaczone symbolami: **26ZŁ, 27ZŁ**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

a) **przeznaczenie podstawowe:** teren zieleni łąkowej bez prawa zabudowy,

b) **przeznaczenie dopuszczalne:**

- urządzenia melioracji wodnych,
- zbiorniki retencyjne, stawy rybne i oczka wodne;
- uprawy ogrodnicze;
- urządzenia turystyki i rekreacji (np. ławki, plac zabaw),
- komunikacja wewnętrzna (w tym miejsca postojowe) oraz w obszarze 27ZŁ dojazd z drogi 29KDW do terenu zabudowy zagrodowej 23RM,
- infrastruktura techniczna.

4. Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej** przedstawiony **na załączniku nr 8 (obręb Karmanowice)** oznaczony symbolem **28KDW** dla którego ustala się następujące przeznaczenie: droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 8m.

5. Wyznacza się **teren drogi gminnej** przedstawiony **na załączniku nr 8 (obręb Karmanowice)** oznaczony symbolem **29KDD-G** dla którego ustala się następujące przeznaczenie: droga gminna o szerokości w liniach rozgraniczających 8m. Droga 29KDD-G stanowi poszerzony odcinek istniejącej drogi gminnej, będącej kontynuacją drogi poza granicami planu (dz. ewid nr 841), łączącej się z drogą powiatową Nr 2534L.

6. Tereny o którym mowa w ust. 1, ust. 3, 4 i 5 położone są w:

- a) obszarze otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2;
- b) granicach projektowanej strefy ochrony uzdrowiskowej "C" Celejów/Witoszyn, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 7.

### § 34

1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej** przedstawiony **na załączniku nr 8 (obręb Celejów)** oznaczony symbolem **24RM**.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa zagrodowa;

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) działalność gospodarcza związana z rolnictwem, w tym agroturystyka,
- b) produkcja rolnicza,
- c) usługi nieuciążliwe związane z obsługą rolnictwa,
- d) urządzenia melioracji wodnych,
- e) komunikacja wewnętrzna,
- f) infrastruktura techniczna;

3) **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą, związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 35 %,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 45 %,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny 0,03,
- maksymalny 0,6,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie wyznacza się;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) nowa zabudowa mieszkaniowa:

- ilość kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 2,
- maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,
- maksymalny poziom posadowienia parteru 1,20 m,
- forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci do 45°,
- dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,
- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania

jaskrawych kolorów),

- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osinowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,

- dopuszcza się lokalizację w obrębie zabudowy zagrodowej (siedliska rolniczego) drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

b) pozostała zabudowa w siedlisku rolniczym i zabudowa dopuszczona planem:

- ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,

- maksymalna wysokość zabudowy do 8 m, dopuszcza się budynki o wysokości wyższej w przypadkach uzasadnionych względami konstrukcyjnymi lub funkcjonalnymi, z zachowaniem warunków planu i przepisów odrębnych;

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°,

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),

- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osinowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską;

#### 5) Zasady zagospodarowania terenu:

a) adaptacja istniejącego siedliska rolnego z dopuszczeniem rozbudowy istniejących budynków ich wymiany, zmiany sposobu użytkowania i uzupełnienia nowymi budynkami, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów odrębnych,

b) w zabudowie zagrodowej należy lokalizować budynki gospodarcze i inwentarskie w głębi działki siedliska rolniczego, z zachowaniem tradycyjnego podwórza gospodarczego,

c) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością hodowlaną nie może wykraczać poza granice nieruchomości;

d) przez teren 24RM (narożnik południowo-zachodni) przebiega linia elektroenergetyczna SN ze strefą ochronną przedstawianą na rysunku planu. Zagospodarowanie terenu w obrębie strefy ochronnej ww. linii SN z zachowaniem warunków ustaleń ogólnych planu - § 17 pkt 9 i przepisów odrębnych;

6) **Obsługa komunikacyjna:** z drogi wojewódzkiej nr 830 klasy G – główna, poprzez pozostałą część działki nr ewid.: 273/1, która od południa (poza granicą opracowania planu) przylega do w/w drogi publicznej.

3. Wyznacza się **teren rolny** bez prawa zabudowy przedstawiony **na załączniku nr 8 (obręb Celejów)** oznaczony symbolem **25R**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- teren rolny (upraw polowych i ogrodnich) bez prawa zabudowy.

4. Tereny o którym mowa w ust. 1 i 3 położone są w:

a) obszarze otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2,

b) granicach projektowanej strefy ochrony uzdrowiskowej "C" Celejów/Witoszyn (fragment zachodni terenów), dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 7.

### § 35

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** przedstawiony **na załączniku nr 9 (obręb Łopatki Kolonia)** oznaczony symbolem **30MN**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

a) usługi nieuciążliwe,

b) zabudowa rekreacji indywidualnej,

c) komunikacja wewnętrzna, w tym parkingi i miejsca postojowe,

d) zieleń urządzona i izolacyjna,

e) infrastruktura techniczna;

**3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się zabudowę wolnostojącą,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30 %,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 55 %,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny - 0,05,
  - maksymalny - 0,5,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:  
-25m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej KW (KDG2) nr 830.

**4) Zasady kształtowania zabudowy:**

- a) nowa zabudowa mieszkaniowa:
  - ilość kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 2,
  - maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,
  - maksymalny poziom posadowienia parteru 1,50 m,
  - forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci do 45°,
  - dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,
  - stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),
  - preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,
- b) nowa zabudowa gospodarcza, garaże, rekreacji indywidualnej oraz usług nieuciążliwych:
  - ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,
  - maksymalna wysokość zabudowy do 7m,
  - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°,
  - stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),
  - preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską;

**5) Zasady zagospodarowania terenu:**

- a) ogrodzenie od strony drogi publicznej (wojewódzkiej) obsługującej teren, należy lokalizować poza pasem drogowym ww. drogi – w jej liniach rozgraniczających lub w obrębie terenu 30MN,
  - b) w zachodniej części terenu 30MN jest zlokalizowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN150 z 15 metrową strefą kontrolowaną, wyznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 pkt 3,
- 6) Obsługa komunikacyjna** z drogi wojewódzkiej nr 830 klasy G - główna, oznaczonej na rysunku planu symbolem KW(KDG2) – poza granicami planu.

3. Teren o którym mowa w ust. 1 położony jest w obszarze Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1.

**§ 36**

1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej** przedstawiony **na załączniku nr 9 (obręb Łopatki Kolonia)** oznaczony symbolem **31RM**.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa zagrodowa;
- 2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**
  - a) działalność gospodarcza związana z rolnictwem, w tym agroturystyka,
  - b) produkcja rolnicza,
  - c) usługi nieuciążliwe związane z obsługą rolnictwa,
  - d) urządzenia melioracji wodnych,
  - e) komunikacja wewnętrzna,

f) infrastruktura techniczna;

**3) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się zabudowę wolnostojącą, związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 35 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 45 %,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny 0,03,

- maksymalny 0,6,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- 25m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej KW (KDG2) nr 830.

**4) Zasady kształtowania zabudowy:**

a) nowa zabudowa mieszkaniowa:

- ilość kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 2,

- maksymalna wysokość zabudowy do 9m,

- maksymalny poziom posadowienia parteru 1,50 m,

- forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci do 45°,

- dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),

- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osinowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,

- dopuszcza się lokalizację w obrębie zabudowy zagrodowej (siedliska rolniczego) drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

b) pozostała zabudowa w siedlisku rolniczym i zabudowa dopuszczona planem:

- ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,

- maksymalna wysokość zabudowy do 8m, dopuszcza się budynki o wysokości wyższej w przypadkach uzasadnionych względami konstrukcyjnymi lub funkcjonalnymi, z zachowaniem warunków planu i przepisów odrębnych;

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°,

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),

- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osinowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską;

**5) Zasady zagospodarowania terenu:**

a) adaptacja istniejącego siedliska rolnego z dopuszczeniem rozbudowy istniejących budynków, ich wymiany, zmiany sposobu użytkowania i uzupełnienia nowymi budynkami, z zachowaniem warunków zmiany planu i przepisów odrębnych,

b) w zabudowie zagrodowej należy lokalizować budynki gospodarcze i inwentarskie w głębi działki siedliska rolniczego, z zachowaniem tradycyjnego podwórza gospodarczego,

c) uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością hodowlaną nie może wykraczać poza granice nieruchomości,

d) ogrodzenia od strony drogi ogólnodostępnej obsługującej teren należy lokalizować poza pasem drogowym ww. drogi – w jej liniach rozgraniczających lub w obrębie terenu 31RM;

e) w zachodniej części terenu 31RM jest zlokalizowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN150 z 15 metrową strefą kontrolowaną, wyznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 pkt 3,

**6) Obsługa komunikacyjna** z drogi wojewódzkiej nr 830 klasy G - główna, oznaczonej na rysunku planu symbolem KW(KDG2) – poza granicami planu.

3. Teren o którym mowa w ust. 1 położony jest w:

a) obszarze Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 1,

b) ekologicznym systemie obszarów chronionych (ESOCH), dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 5.

### § 37

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** przedstawiony **na załączniku nr 10 (obręb Kębło)** oznaczony symbolem **32MN**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

a) usługi nieuciążliwe,

b) zabudowa rekreacji indywidualnej,

c) komunikacja wewnętrzna,

d) zieleń urządzona i izolacyjna,

e) infrastruktura techniczna;

3) **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

a) ustala się zabudowę wolnostojącą,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30 %,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 55 %,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny - 0,05,

- maksymalny - 0,5,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- 15m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KP (KDZ1);

- 5 m od krawędzi wąwozu (od strony północnej);

f) teren 32MN od strony południowo-zachodniej przylega do granicy lasu (skarpa wąwozowa), sytuowanie zabudowy od granicy lasu z zachowaniem minimalnych odległości (ochrona przeciwpożarowa) wynikających z przepisów odrębnych;

4) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) nowa zabudowa mieszkaniowa:

- ilość kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 2,

- maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,

- maksymalny poziom posadowienia parteru 1,2 m,

- forma dachu: dwuspadowe, wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci do 45°,

- dopuszcza się doświetlanie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami,

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),

- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,

b) nowa zabudowa gospodarcza, garaże, rekreacji indywidualnej oraz usług nieuciążliwych:

- ilość kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,

- maksymalna wysokość zabudowy do 7m,

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych do 30°,

- stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachów (wykluczenie stosowania jaskrawych kolorów),

- preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osikowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską;

5) **Zasady zagospodarowania terenu:**

- ogrodzenia od strony drogi publicznej obsługującej teren, należy lokalizować poza pasem drogowym ww. drogi – w jej liniach rozgraniczających lub w obrębie terenu 32MN;

6) **Obsługa komunikacyjna** z istniejącej drogi powiatowej nr 2548L, oznaczonej na rysunku planu symbolem KP (KDZ1) – poza granicami planu.

3. Teren o którym mowa w ust. 1 położony jest w obszarze otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt 2.

## **Rozdział 5 Przepisy końcowe**

### **§ 38**

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 usług oraz zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
- 2) 1 % wzrostu wartości - dla terenów pozostałych.

### **§ 39**

Traci moc, we fragmentach objętych granicami niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica przyjęty uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002, Nr 122, poz. 2646 z późniejszymi zmianami).

### **§ 40**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wąwolnica.

### **§ 41**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**Przewodnicząca**

**Rady Gminy Wąwolnica**