

**UCHWAŁA NR VI/73/2007  
RADY MIEJSKIEJ W KOZIENICACH  
z dnia 29 marca 2007r**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie sołectwa Janów.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142, poz 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XXXIV/547/2005 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 28 kwietnia 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie sołectwa Janów, Rada Miejska w Kozienicach uchwala co następuje:

**uchwala się :**  
**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Janów**

**DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.**

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1**

Po zbadaniu i stwierdzeniu zgodności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koziernice, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie sołectwa Janów, zwanym dalej planem.

**§ 2**

Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

**§ 3**

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury,
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub działek podlegających ochronie,
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej,

- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym.

#### § 4

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

#### § 5

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) obowiązujące linie zabudowy,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów,
  - 6) oznaczenie granicy otuliny Kozienickiego Parku Krajobrazowego,
  - 7) oznaczenie granic stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
  - 8) oznaczenie kapliczki wpisanej do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - 9) oznaczenie linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV oraz linii elektroenergetycznych SN,
  - 10) oznaczenie granic stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania pola elektroenergetycznego od linii elektroenergetycznych 110 kV i SN,
  - 11) oznaczenie granic stref złożonych warunków gruntowo – wodnych.
3. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

#### § 6

Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

### Rozdział 2

#### Przepisy ogólne

#### Wyjaśnienie używanych pojęć

#### § 7

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kozienicach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z ostatecznych decyzji administracyjnych,
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu uzupełniające** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
  - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymienionych w ppkt. a wymogów,
- 7) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach o zwiększonym normatywie minimalnej powierzchni działek budowlanych oraz obniżonym wskaźniku intensywności zabudowy,
- 8) **działalności uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą z zakresu usług i produkcji obejmującą przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymienione w obowiązujących przepisach prawa, tj. przedsięwzięcia dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagany,
- 9) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 10) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 11) **liniach proponowanych podziałów geodezyjnych** – należy przez to rozumieć zalecane w planie linie podziału na działki budowlane terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- 12) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające wymagane usytuowanie zewnętrznych ścian budynków w stosunku do linii rozgraniczających od których te linie wyznaczono, z pominięciem balkonów, loggi i wykusy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,3 metra oraz elementów wejścia do budynku,
- 13) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków, zadaszeń, pasaży o szerokości do 2 m oraz balkonów,
- 14) **maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce do jej ogólnej powierzchni,
- 15) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz największą odległość pomiędzy poziomem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń technicznych i gospodarczych a najwyższym punktem przekrycia dachowego (stropodachowego),
- 16) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni gruntu rodzimego oraz wody powierzchniowej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub

kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację, do ogólnej powierzchni działki budowlanej.

### **Przepisy ogólne dotyczące zasad przeznaczania oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na całym obszarze planu.**

#### **§ 8.**

Ustala się, że na całym obszarze planu obowiązują zasady oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 3 oraz wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń rozdziału 4 i elementów infrastruktury technicznej według ustaleń rozdziału 5 uchwały,
- 2) zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę,
- 3) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego bez prawa zabudowy,
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio w granicy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 9.**

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

#### **§ 10.**

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **RM**,
- 2) tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **MN/RM**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **MN**,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **MNe**,
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – oznaczone symbolem przeznaczenia **MN/U**,
- 6) tereny usług obsługi produkcji rolnej, oznaczone symbolem przeznaczenia **RU**,
- 7) tereny usług nieuciążliwych – oznaczone symbolem przeznaczenia **U**,
- 8) tereny obiektów produkcyjnych - oznaczone symbolem przeznaczenia **P**,
- 9) tereny urządzeń i obiektów elektroenergetycznych - oznaczone symbolem przeznaczenia **E**,
- 10) tereny urządzeń i obiektów kanalizacyjnych - oznaczone symbolem przeznaczenia **K**,
- 11) tereny urządzeń i obiektów wodociągowych – oznaczone symbolem przeznaczenia **W**,
- 12) tereny rolnicze – oznaczone symbolem przeznaczenia **R**,
- 13) tereny zieleni naturalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia **ZN**,

- 14) tereny lasów – oznaczone symbolem przeznaczenia **ZL**,
- 15) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem przeznaczenia **WS**.

#### **§ 11.**

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny komunikacji kolejowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KK**,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDZ**,
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDL**,
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDD**,
- 5) tereny publicznych ciągów pieszo - jezdnych – oznaczone symbolem przeznaczenia **KPj**,
- 6) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDW**.

#### **§12.**

1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu.
2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
3. Dopuszcza się remonty i przebudowę istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wykluczeniem powiększenia kubaturowego i nadbudowy.
4. Ustala się minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczających dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszo – jezdnych i pieszych:
  - 1) oznaczonych symbolem przeznaczenia KDZ - 10,0 m,
  - 2) oznaczonych symbolem przeznaczenia KDL - 5,0 m,
  - 3) oznaczonych symbolem przeznaczenia KDD - 5,0 m,
  - 4) oznaczonych symbolem przeznaczenia KPj - 5,0 m.
5. Ustala się minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW – 5,0 m.
6. Dopuszcza się odstępstwa od ustaleń ust.4 i ust.5 jedynie w sytuacjach oznaczonych na rysunku planu.
7. Ustala się minimalną odległość zabudowy od osi skrajnego toru linii kolejowej na 40,0 m,
8. W przypadku, gdy plan nie wskazuje obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, w tym zapisów rozdziału o ochronie środowiska.
9. Na obszarze planu zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:
  - 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla poszczególnych terenów,
  - 3) na całym obszarze planu zabrania się lokalizowania obiektów o charakterze dominant przestrzennych, tj. kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami) o maksymalnej wysokości powyżej 15,0 m, licząc od poziomu gruntu rodzimego.

### **§ 13.**

1. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg (ławki, latarnie, kosze na śmieci).
2. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
  - 1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
  - 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0 m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
  - 3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 metra od poziomu terenu,
  - 4) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych, z zastrzeżeniem pkt. 5,
  - 5) dla terenów oznaczonych symbolem 1.MNe, 2.MNe, 1.MN, 1.RM, położonych w sąsiedztwie linii kolejowej oraz projektowanej drogi oznaczonej symbolem 1.KDZ dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń, o których mowa w pkt. 4,
  - 6) ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m. od poziomu terenu,
  - 7) ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu,
  - 8) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
  - 9) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od projektowanych gazociągów.

### **§ 14.**

1. Na całym obszarze planu zakazuje się umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam.
2. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m<sup>2</sup>.
3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
  - 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - 2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.).
4. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.
5. Ustalenia ust. 1-4 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

### **Ustalenia w zakresie podziału nieruchomości.**

### **§15.**

1. Ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów pod warunkiem zachowania następujących zasad:
  - 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych terenów,
  - 2) nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi działek,
  - 3) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu,

- 4) nowe granice działek budowlanych powinny być prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszko – jezdnych, dróg wewnętrznych oraz pasa drogowego nowowydzielanych dróg wewnętrznych, nie oznaczonych na rysunku planu, z tolerancją do 20°.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie:
  - 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych,
  - 2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
  - 3) w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.
3. Działki przeznaczone do wydzielenia należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające, o których mowa w § 9.
4. Dopuszcza się możliwość wydzielenia terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:
  - 1) nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi (ulicy) publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt. 2,
  - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w pkt. 1, poprzez drogi/ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 5,0 m lub ustanowienia służebności na działkach przeznaczonych do zabudowy.
5. W przypadku terenów oznaczonych symbolami MN, MN/RM, MN/U dopuszcza się odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej, będące wynikiem rozwiązań przestrzennych planu (np. podział istniejącej działki na części w wyniku wytyczenia nowego układu komunikacyjnego, scalenia i podziału nieruchomości, itd.), nie więcej jednak niż o 20% i pod warunkiem zachowania ustalonego planem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.
6. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, pod warunkiem, że podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu i pod warunkiem zachowania ustalonego planem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

### **Zasady ochrony dóbr kultury**

#### **§ 16.**

1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP 71-71/19, AZP 71-71/20) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem.
2. Na terenie strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:
  - 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
  - 2) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
  - 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
  - 4) obowiązek uzyskania od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych przed rozpoczęciem tych badań.

### § 17.

Ustala się zachowanie i ochronę kapliczki wpisanej do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wskazanej na rysunku planu.

## Zasady ochrony i kształtowania środowiska

### § 18.

1. Wskazuje się granicę otuliny Kozienickiego Parku Krajobrazowego, oznaczoną na rysunku planu.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust.1 obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody, dokumencie powołującym ten obszar oraz planie ochrony Parku.
3. Ustala się, że cały obszar planu znajduje się w granicach proponowanego Obszar Specjalnej Ochrony (OSO) – Puszcza Kozienicka sklasyfikowanego pod symbolem PLB 140011.
4. Na obszarze, o którym mowa w ust.3 obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody, w tym:
  - 1) nakaz uwzględniania wszystkich przepisów odrębnych obowiązujących dla obszarów Natura 2000 przy podejmowaniu wszelkich działań inwestycyjnych,
  - 2) zakaz podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, z zastrzeżeniem pkt.3,
  - 3) realizacja przedsięwzięć mogących mieć negatywny wpływ na siedliska przyrodnicze oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt dla ochrony, których został wyznaczony obszar Natura 2000, możliwa jest jedynie w przypadku, gdy przemawiają za tym konieczne wymogi interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym i gospodarczym i wobec braku rozwiązań alternatywnych,
  - 4) realizacja przedsięwzięć, o których mowa w pkt. 3 jest możliwa przy zapewnieniu wykonania kompensaty przyrodniczej niezbędnej do zapewnienia spójności i właściwego funkcjonowania obszaru Natura 2000,
  - 5) obowiązek sporządzenia dla każdej inwestycji raportu o oddziaływaniu na środowisko.
5. Ustala się, następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
  - 1) nie dopuszcza się naruszania istniejących na terenie opracowania obszarów leśnych, z wyjątkiem tych, które otrzymały zgodę właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z programem zagospodarowania lasów należących do indywidualnych właścicieli,
  - 2) ustala się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy kompleksów leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL,
  - 3) ustala się ochronę szczególnie cennych siedlisk, ostoi ptasich oraz stanowisk grzybów, roślin i zwierząt gatunków chronionych podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów krajowych i międzynarodowych,
  - 4) ustala się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
  - 5) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
  - 6) zakazuje się lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko tj, przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagany, w rozumieniu przepisów zawartych w ustawie prawo ochrony środowiska, za wyjątkiem elementów



niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich oraz przedsięwzięć dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska, z zastrzeżeniem pkt. 7,

- 7) dla terenu oznaczonego symbolem 1.P dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, za wyjątkiem przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjny,
- 8) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych na jakich jest wytwarzane,
- 9) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków wodnych i rowów melioracyjnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,
- 10) ustala się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 100,0 m, od linii brzegowej rzeki Zagożdżonki i 5,0 m od linii brzegowej rowów melioracyjnych oraz zbiorników wodnych, wskazanych do zachowania ustaleniami planu – zgodnie z rysunkiem planu,
- 11) nad rurociągami drenarskimi nie należy wznosić żadnych budowli ani utwardzanych nawierzchni,
- 12) ustala się konieczność przebudowy i rozbudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu w sposób i na warunkach uzgodnionych z zarządzającym siecią,
- 13) poszerzane i pogłębiane istniejących cieków i rowów melioracyjnych możliwe jest po uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
- 14) należy zapewnić swobodny dostęp do rowów i cieków wodnych, w tym rzeki Zagożdżonki,
- 15) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu powierzchniowych wód publicznych, w tym rzeki Zagożdżonki,
- 16) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan tych wód,
- 17) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
- 18) ustala się zasadę docelowego objęcia całego obszaru planu zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną oraz zorganizowanego systemu kanalizacji,
- 19) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
- 20) określa się minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 21) określa się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 22) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska,
- 23) dla terenów określonych w pkt 22 wprowadza się nakaz zachowania standardów środowiskowych zawartych w ustawie prawo ochrony środowiska,
- 24) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MNe, 2.MNe, 1.MN, 1.RM położonych w sąsiedztwie linii kolejowej i projektowanej drogi oznaczonej symbolem 1.KDZ, zaleca

się wprowadzenie parawanów akustycznych z zieleni lub innych technicznych zabezpieczeń akustycznych.

### **Ustalenia dla obszarów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**

#### **§ 19.**

1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w granicach stref ograniczonego użytkowania, do których należą:
  - 1) strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania pola elektroenergetycznego napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i linii SN,
  - 2) strefy złożonych warunków gruntowo – wodnych,
  - 3) strefa bezpośredniej ochrony ujęć wody.
2. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonym w przepisach o ochronie środowiska.
3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi w zasięgu uciążliwości, o których mowa w ust.1, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości.
4. Ustala się granice stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznego wysokiego napięcia 110 kV i linii elektroenergetycznych SN wynoszących po 19,0 m w każdą stronę od osi linii dla linii 110 kV i po 5,0 m w każdą stronę od osi linii dla linii SN.
5. Na terenach położonych w granicach stref, o których mowa w ust. 4 i oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), tj:
  - 1) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
  - 2) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.
6. Strefy, o których mowa w ust.4 mogą być weryfikowane:
  - 1) w decyzjach pozwolenia na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych,
  - 2) po skablowaniu linii SN.
7. Wyznacza się granice stref złożonych warunków gruntowo - wodnych, oznaczonej na rysunku planu, w obrębie której inwestor podejmujący realizację inwestycji budowlanej może natrafić na występujące w podłożu warstwy gruntów słabonośnych lub wysoki poziom wód gruntowych.
8. Na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 7 i oznaczonej na rysunku planu ustala się:
  - 1) obowiązek informowania inwestorów o potencjalnych zagrożeniach, o których mowa w ust.7 w wypisach i wyrysach z planu miejscowego,
  - 2) nakaz zastosowania rozwiązań technicznych eliminujących zagrożenia, o których mowa w ust. 7.
9. Wskazuje się granicę strefę bezpośredniej ochrony ujęcia wody, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.W, obejmującą działkę inwestycyjną, na której ujęcie się znajduje. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowa w bezpośredniej strefie ochronnej ujęcia wody musi być zgodne z właściwymi przepisami.
10. W granicach strefy, o której mowa w ust.9, ustala się:
  - 1) zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia,
  - 2) rolniczego i ogrodniczego wykorzystania terenu,
  - 3) zakaz stosowania środków ochrony roślin, owadobójczych, nawozów naturalnych i sztucznych,

- 4) zakaz gromadzenia i magazynowania jakichkolwiek materiałów nie związanych z eksploatacją ujęcia oraz mogących zagrozić jakości wody,
- 5) zakaz wprowadzania i grzebania zwierząt.

### **Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej**

#### **§ 20.**

1. Jako obowiązujący przyjmuje się docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków do oczyszczalni gminnej, położonej poza granicami planu.
2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych - do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków.
3. Ustala się nakaz podłączenia zabudowy do gminnych systemów inżynierskich (wodociągów i kanalizacji) po ich realizacji.
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
5. W liniach rozgraniczających dróg publicznych wskazuje się rezerwy terenu dla infrastruktury technicznej.
6. Przez tereny inne, niż przeznaczone dla układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej ( a więc także przez tereny działek prywatnych), dopuszcza się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń.
7. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy - w miarę możliwości - unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych. W szczególności dotyczy to przebudowy napowietrznych linii energetycznych SN na sieci kablowe.
8. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym zapewniają drogi/ulice oznaczone symbolami 1.KDZ 1.KDL i 2.KDL, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
9. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.
10. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek budowlanych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników.
11. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p. / 1 dom,
  - 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 m.p. / 1 mieszkanie,
  - 3) usług - 3 m.p. / każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 m.p,
  - 4) produkcji - 2 miejsca parkingowe / każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 35 miejsc parkingowych na każdych 100 zatrudnionych.

## **DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.**

### **Rozdział 3**

#### **Szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów**

## § 21.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.RM – 4.RM** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa zagrodowa.
2. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz koniecznej wymiany,
  - 2) ustala się realizację zabudowy zagrodowej – z zastrzeżeniem w obrębie jednego siedliska może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny,
  - 3) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 11 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
  - 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków gospodarczych i inwentarskich wolnostojących - o wysokości nie większej niż 11,0 m,
  - 6) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 20,
  - 7) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,7 powierzchni ogólnej działki budowlanej,
  - 8) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych i dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 25° do 60°,
  - 9) ustala się obowiązujące zasady wykończenia elewacji i dachów:
    - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, z zastrzeżeniem ppkt. b,
    - b) dopuszcza się przekrycie dachów gontem lub strzechą,
    - c) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe lub szare,
    - d) nakazuje się stosowanie na elewacjach materiałów tradycyjnych.
4. **W zakresie podziału nieruchomości:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §15,
  - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - 3) front nowo tworzonej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 16,0 m.
5. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §16, §17, §18, §19,
  - 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych i działalności uciążliwej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 70% licząc dla każdej działki budowlanej.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami § 20 oraz Rozdział 4 i 5,
  - 2) komunikacja z istniejącymi i projektowanymi drogami wskazanymi na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

## § 22.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN/RM – 11.MN/RM** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** usługi nieuciążliwe.

#### 4. W zakresie warunków urbanistycznych:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz koniecznej wymiany,
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny oraz zabudowy zagrodowej, z zastrzeżeniem w obrębie jednego siedliska może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych,
- 4) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – do 11 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków inwentarskich wolnostojących - których wysokość nie może przekraczać 11,0 m,
- 7) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m,
- 8) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 20,
- 9) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,7 powierzchni ogólnej działki budowlanej,
- 10) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych i dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 25° do 60°,
- 11) ustala się obowiązujące zasady wykończenia elewacji i dachów:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, z zastrzeżeniem ppkt. b,
  - b) dopuszcza się przekrycie dachów gontem lub strzechą,
  - c) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe lub szare,
  - d) nakazuje się stosowanie na elewacjach materiałów tradycyjnych.

#### 5. W zakresie podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z ustaleniami §15,
- 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejsza niż:
  - a) 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej,
  - b) 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wolnostojącej, realizowanej na jednej działce,
    - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 3) front nowo tworzonej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 16,0 m.

#### 6. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi

- 1) zgodnie z ustaleniami §16, §17, §18, §19,
- 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych i działalności uciążliwej,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 70% licząc dla każdej działki budowlanej.

#### 7. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

- 1) zgodnie z ustaleniami § 20 oraz Rozdział 4 i 5,
- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

### § 23.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN – 6.MN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

2. **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz koniecznej wymiany,
  - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny,
  - 3) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 11 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
  - 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m,
  - 6) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 20,
  - 7) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,5 powierzchni ogólnej działki budowlanej,
  - 8) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych i dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 25° do 60°,
  - 9) ustala się obowiązujące zasady wykończenia elewacji i dachów:
    - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, z zastrzeżeniem pkt. b,
    - b) dopuszcza się przekrycie dachów gontem lub strzechą,
    - c) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe lub szare,
    - d) nakazuje się stosowanie na elewacjach materiałów tradycyjnych.
4. **W zakresie podziału nieruchomości:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §15,
  - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - 3) front nowo tworzonej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 16,0 m.
5. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §16, §17, §18, §19,
  - 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych i działalności uciążliwej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 70% licząc dla każdej działki budowlanej.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami § 20 oraz Rozdział 4 i 5,
  - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

#### **§ 24.**

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MNe – 2.MNe** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz koniecznej wymiany,

- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny,
- 3) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 11 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m,
- 6) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 20,
- 7) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,3 powierzchni ogólnej działki budowlanej,
- 8) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych i dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 25° do 60°,
- 9) ustala się obowiązujące zasady wykończenia elewacji i dachów:
  - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, z zastrzeżeniem ppkt. b,
  - b) dopuszcza się przekrycie dachów gontem lub strzechą,
  - c) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe lub szare,
  - d) nakazuje się stosowanie na elewacjach materiałów tradycyjnych.
4. **W zakresie podziału nieruchomości:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §15,
  - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - 3) front nowo tworzonej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 40,0 m.
5. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §16, §17, §18, §19,
  - 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych i działalności uciążliwej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 80% licząc dla każdej działki budowlanej.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami § 20 oraz Rozdział 4 i 5,
  - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

## § 25.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN/U – 4.MN/U** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz koniecznej wymiany,
  - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej – z zastrzeżeniem na jednej działce może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny - oraz wolnostojących usług nieuciążliwych,

- 3) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych – zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – do 11 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
  - 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m,
  - 6) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 20,
  - 7) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,7 powierzchni ogólnej działki budowlanej,
  - 8) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych i dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 25° do 60°,
  - 9) ustala się obowiązujące zasady wykończenia elewacji i dachów:
    - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, z zastrzeżeniem ppkt. b,
    - b) dopuszcza się przekrycie dachów gontem lub strzechą,
    - c) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe lub szare,
    - d) nakazuje się stosowanie na elewacjach materiałów tradycyjnych.
- 4. W zakresie podziału nieruchomości:**
- 1) zgodnie z ustaleniami §15,
  - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejsza niż:
    - a) 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej wolnostojącej, realizowanej na jednej działce,
    - b) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub jedynie zabudowy usługowej,
  - 3) front nowo tworzonej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 16,0 m.
- 5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**
- 1) zgodnie z ustaleniami §16, §17, §18, §19,
  - 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych i działalności uciążliwej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 70% licząc dla każdej działki budowlanej.
- 6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
- 1) zgodnie z ustaleniami § 20 oraz Rozdział 4 i 5,
  - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

## **§ 26.**

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.U – 2.U** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** usługi nieuciążliwe.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz koniecznej wymiany,
  - 2) ustala się realizację usług nieuciążliwych,
  - 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w bryłę obiektów usługowych,



- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – do 11 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
  - 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m,
  - 6) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 20,
  - 7) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,7 powierzchni ogólnej działki budowlanej,
  - 8) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych i dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 25° do 60°, z zastrzeżeniem pkt.9,
  - 9) dopuszcza się budynki o dachach płaskich, o nachyleniu przekrycia dachem lub stropodachem mniejszym niż 20°,
  - 10) ustala się obowiązujące zasady wykończenia elewacji i dachów:
    - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, z zastrzeżeniem ppkt. b,
    - b) dopuszcza się przekrycie dachów gontem lub strzechą lub innym materiałem w przypadku realizacji dachów płaskich,
    - c) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe lub szare,
    - d) nakazuje się stosowanie na elewacjach materiałów tradycyjnych.
- 4. W zakresie podziału nieruchomości:**
- 1) zgodnie z ustaleniami §15,
  - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - 3) front nowo tworzonej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 20,0 m.
- 5. W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**
- 1) zgodnie z ustaleniami §16, §17, §18, §19,
  - 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych i działalności uciążliwej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 70% licząc dla każdej działki budowlanej.
- 6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
- 1) zgodnie z ustaleniami § 20 oraz Rozdział 4 i 5,
  - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

## § 27.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.RU – 3.RU** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** usługi obsługi produkcji rolnej.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** usługi nieuciążliwe.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz koniecznej wymiany,
  - 2) ustala się realizację usług obsługi produkcji rolnej,
  - 3) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych,
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – do 11 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
  - 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m,

- 6) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 20**,
  - 7) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,7 powierzchni ogólnej działki budowlanej,
  - 8) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych i dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 25° do 60°, z zastrzeżeniem pkt.9,
  - 9) dopuszcza się budynki o dachach płaskich, o nachyleniu przekrycia dachem lub stropodachem mniejszym niż 20°,
  - 10) ustala się obowiązujące zasady wykończenia elewacji i dachów:
    - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu, z zastrzeżeniem ppkt. b,
    - b) dopuszcza się przekrycie dachów gontem lub strzechą lub innym materiałem w przypadku realizacji dachów płaskich,
    - c) elewacje budynków powinny mieć kolory pastelowe lub szare,
    - d) nakazuje się stosowanie na elewacjach materiałów tradycyjnych.
5. **W zakresie podziału nieruchomości:**
- 1) zgodnie z ustaleniami **§15**,
  - 2) nowo tworzone działki budowlane winny posiadać powierzchnię nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - 3) front nowo tworzonej działki budowlanej ma być nie mniejszy niż 20,0 m.
6. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**
- 1) zgodnie z ustaleniami **§16, §17, §18, §19**,
  - 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych i działalności uciążliwej,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 70% licząc dla każdej działki budowlanej.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
- 1) zgodnie z ustaleniami **§ 19 oraz Rozdział 4 i 5**,
  - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

## **§ 28.**

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.P** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** obiekty produkcyjne.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:** usługi.
4. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz koniecznej wymiany,
  - 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy produkcyjnej,
  - 3) dopuszcza się realizację usług,
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy produkcyjnej i usługowej – do 11 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne),
  - 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania parterowych budynków gospodarczych i garaży - których wysokość nie może przekraczać 6,0 m,
  - 6) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg minimalnego wskaźnika ustalonego w **§ 20**,

- 7) maksymalna intensywność zabudowy nie może być większa niż 0,8 powierzchni ogólnej działki budowlanej,
  - 8) nakazuje się dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu, poprzez staranne opracowanie projektowe oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych i dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 25° do 60°, z zastrzeżeniem pkt.9,
  - 9) dopuszcza się budynki o dachach płaskich, o nachyleniu przekrycia dachem lub stropodachem mniejszym niż 20°,
  - 10) nakazuje się stosowanie na elewacjach i dachach materiałów tradycyjnych w kolorach pastelowych lub odcieniach szarości.
5. **W zakresie podziału nieruchomości:**
- 1) zgodnie z ustaleniami §15,
  - 2) zakazuje się dalszego podziału na działki budowlane.
6. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**
- 1) zgodnie z ustaleniami §16, §17, §18, §19,
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie usług uciążliwych i działalności uciążliwej, zgodnie z ustaleniami § 18 ust.5 pkt.7,
  - 3) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki budowlanej,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna działek budowlanych nie może być mniejsza niż 20% licząc dla każdej działki budowlanej.
7. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
- 1) zgodnie z ustaleniami § 20 oraz Rozdział 4 i 5,
  - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

## § 29.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.E – 3.E** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** obiekty i urządzenia elektroenergetyczne.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję obiektów i urządzeń elektroenergetycznych,
  - 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów,
  - 3) dopuszcza się realizację innych przewodów, urządzeń i obiektów infrastruktury niezbędnych do funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej,
  - 4) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej bez zabudowy,
  - 5) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki budowlanej,
  - 6) zagospodarowanie i zabudowa musi:
    - a) posiadać dostęp do drogi publicznej,
    - b) umożliwiać przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej.
4. **W zakresie podziału nieruchomości:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §15.
5. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §16, §17, §18, 19.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami § 20 oraz Rozdział 4 i 5,

- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

### § 30.

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.K – 3.K** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** objekty i urządzenia kanalizacyjne.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję obiektów i urządzeń kanalizacyjnych,
  - 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów,
  - 3) dopuszcza się realizację innych przewodów, urządzeń i obiektów infrastruktury niezbędnych do funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej,
  - 4) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej bez zabudowy,
  - 5) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki budowlanej,
  - 6) zagospodarowanie i zabudowa musi:
    - a) posiadać dostęp do drogi publicznej,
    - b) umożliwiać przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej.
4. **W zakresie podziału nieruchomości:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §15.
5. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §16, §17, §18, §19.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami § 20 oraz Rozdział 4 i 5,
  - 2) komunikacja z istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych wskazanych na rysunku planu,
  - 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

### § 31.

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.W** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** objekty i urządzenia wodociągowe – ujęcie wody.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) ustala się przeznaczenie terenu na funkcję obiektów i urządzeń wodociągowych,
  - 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów,
  - 3) dopuszcza się realizację innych przewodów, urządzeń i obiektów infrastruktury niezbędnych do funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej,
  - 4) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki budowlanej,
  - 5) zagospodarowanie i zabudowa musi:
    - a) posiadać dostęp do drogi publicznej,
    - b) umożliwiać przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej.
4. **W zakresie podziału nieruchomości:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §15.
5. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami §16, §17, §18, §19.
6. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami § 20 oraz Rozdział 4 i 5,

- 2) komunikacja z istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych wskazanych na rysunku planu,
- 3) infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.

#### **§ 32.**

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** zieleń naturalna, chroniona.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów,
  - 2) ustala się bezwzględną ochronę istniejącej zieleni i jej obecnego charakteru.
4. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami **§16, §17, §18, 19.**

#### **§ 33.**

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** lasy.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) zakaz lokalizowania zabudowy,
  - 2) zakaz zmniejszania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów,
  - 3) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej na podstawach ekologicznych zgodnie z planami urządzania lasów.
4. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami **§16, §17, §18, 19.**

#### **§ 34.**

1. Ustala się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** wody powierzchniowe.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**
  - 1) wszelkie zagospodarowanie terenów może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód,
  - 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów.
4. **W zakresie ochrony środowiska, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:**
  - 1) zgodnie z ustaleniami **§16, §17, §18, 19.**

### **Rozdział 4**

#### **Szczegółowe ustalenia komunikacyjne**

#### **§ 35.**

1. Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KK** obowiązują następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
2. **Przeznaczenie podstawowe:** komunikacja kolejowa.
3. **W zakresie warunków urbanistycznych:**

- 1) docelowo ustala się przeznaczenie terenu na funkcję lokalizacji obiektów niezbędnych dla komunikacji kolejowej z dopuszczeniem obiektów obsługi technicznej,
- 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenu.

### § 36.

1. Ustala się, że układ drogowo-uliczny stanowią drogi klasy dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych a także ciągi pieszo – jezdne, drogi wewnętrzne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe oraz ciągi pieszo – jezdne tworzą publiczny układ komunikacyjny.
3. Drogi wewnętrzne tworzą wewnętrzny (niepubliczny) układ komunikacyjny.
4. W obszarze planu ustala się następujące ciągi komunikacyjne:

l.p.	nazwa drogi / ulicy	symbol przeznaczenia	klasa / kategoria	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających (m)	inwestycja o znaczeniu lokalnym (pl) bądź ponadlokalnym (pp)
1.	droga projektowana	1.KDZ	zbiorcza/ wojewódzka	25	pp
2.	droga istniejąca	1.KDL	lokalna/ powiatowa	15-20	pp
3.	droga istniejąca	2.KDL	lokalna / gminna	15	pp
4.	droga istniejąca/ projektowana	3.KDL	lokalna / gminna	12-15	pl
5.	droga istniejąca/ projektowana	1.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
6.	droga projektowana	2.KDD	dojazdowa / gminna	12	pl
7.	droga projektowana	3.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
8.	droga projektowana	4.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
9.	droga istniejąca/ projektowana	5.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
10.	droga istniejąca	6.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
11.	droga istniejąca	7.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
12.	droga istniejąca	8.KDD	dojazdowa / gminna	10	pl
13.	droga istniejąca	1.KPj	ciąg pieszo - jezdny	8	pl
14.	droga istniejąca	2.KPj	ciąg pieszo - jezdny	6	pl
15.	droga projektowana	1.KDW	wewnętrzna	6	pl
16.	droga projektowana	2.KDW	wewnętrzna	6	pl

17.	droga projektowana	3.KDW	wewnętrzna	8	pl
18.	droga projektowana	4.KDW	wewnętrzna	8	pl
19.	droga projektowana	5.KDW	wewnętrzna	8	pl
20.	droga projektowana	6.KDW	wewnętrzna	8	pl
21.	droga projektowana	7.KDW	wewnętrzna	8	pl
22.	droga istniejąca/ projektowana	8.KDW	wewnętrzna	5-8	pl
23.	droga istniejąca	9.KDW	wewnętrzna	6	pl

### **§ 37.**

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości dróg w liniach rozgraniczających – 5,0 m.
3. Zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m.

### **§ 38.**

1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji plan dopuszcza dotychczasowy sposób użytkowania.
2. Docelowo ustala się konieczność odprowadzania wód deszczowych z dróg/ulic publicznych systemem kanalizacji deszczowej.
3. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z dróg/ulic publicznych powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu lub innych urządzeń, w tym zbiorników retencyjnych, studni chłonnych.

### **§ 49.**

Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników w ustaleniach **§ 20.**

## **Rozdział 5**

### **Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu**

#### **Wodociągi i zaopatrzenie w wodę**

### **§ 40.**

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, rozbudowanej na obszarze planu.
2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze planu sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.

4. Ustala się obowiązek podłączenia zabudowy do gminnego systemu wodociągowego po jego realizacji w drogach/ulicach obsługujących tą zabudowę.
5. Ustala się stosowanie hydrantów naziemnych.
6. Wskazuje się teren urządzeń i obiektów wodociągowych – ujęcie wody, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.W**.

## **Kanalizacja**

### **§ 41.**

1. Docelowo ścieki z obszaru objętego planem odprowadzane będą do oczyszczalni gminnej położonych poza obszarem planu.
2. Ustala się sukcesywną rozbudowę istniejącej gminnej sieci kanalizacyjnej oraz podłączenie do niej istniejącej i projektowanej zabudowy.
3. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych podziemnych zbiornikach na nieczystości.
4. Ustala się obowiązek podłączenia zabudowy do gminnego systemu kanalizacyjnego po jego realizacji w drogach obsługujących tą zabudowę.
5. Wskazuje się tereny urządzeń i obiektów kanalizacyjnych - przepompownie ścieków oznaczone na rysunku planu symbolami **1.K – 3.K**.
6. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
7. Ustala się zasady odprowadzania wód deszczowych:
  - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej powierzchniowo na teren własnej działki,
  - 2) z dróg publicznych, parkingów oraz terenów usług i terenów obiektów produkcyjnych siecią kanalizacji deszczowej.
8. Ustala się nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej.
9. Nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.

## **Elektroenergetyka**

### **§ 42.**

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.
3. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
4. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy „Prawo energetyczne”, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.
5. W razie stwierdzenia, przez właściwą jednostką eksploatacyjną, konieczności realizacji stacji transformatorowej dla nowej inwestycji, plan ustala obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.
6. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze planu, zgodnie z ustaleniami **§ 20**.
7. Jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach.
8. Dopuszcza się w technicznie i ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nn na wspólnych słupach.



9. Preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu wewnętrznym.
10. Dopuszcza się ze względów technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym.
11. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi odbywać się będzie w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego Operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.
12. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnej dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną a także oświetlenia terenu wokół obiektów.
13. Wskazuje się tereny urządzeń i obiektów elektroenergetycznych - stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.E – 3.E**.

### **Gazownictwo**

#### **§ 43.**

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o projektowaną sieć średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
4. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach – zgodnie z warunkami określonymi przez Zarządcę sieci.
5. Dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
6. Gazociągi, które w wyniku przebudowy ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.

### **Usuwanie nieczystości stałych i płynnych**

#### **§ 44.**

1. Ustala się, że odpady stałe będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych wskazane przez Burmistrza, zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami.
2. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów o charakterze komunalnym.
3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie.
4. Docelowo przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji.
5. Tymczasowo ścieki sanitarne winny być wywożone na podstawie umów zbiorowych lub indywidualnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

## **Ciepłownictwo**

### **§ 45.**

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o czynniki grzewcze: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne odnawialne paliwa, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska.
3. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

## **Rozdział 6**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

#### **§ 46.**

Dla obszaru planu do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

#### **§ 47.**

Do czasu realizacji nowego zagospodarowania, zgodnego z zapisami dla poszczególnych terenów, dopuszcza się:

- 1) zachowanie, przebudowę, rozbudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych,
- 2) zachowanie rolniczego użytkowania terenów do czasu realizacji funkcji docelowej.

#### **§ 48.**

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Stara Wieś I uchwalony Uchwałą Nr XIX/335/2004 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 25 marca 2004r, w zakresie części sołectwa Janów, określonej w § 2.

#### **§ 49.**

Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1. 30 % oznaczonych symbolami MN/U, P, U, UR,
2. 20 % dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNe, MN/RM, RM,
3. 1% dla terenów oznaczonych symbolami E, K, W, KK, KDZ, KDL, KDD, KPj, KDW, R, ZL, ZN, WS.

#### **§ 50.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kozienice.

#### **§ 51.**

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Kozienicach

#### **§ 52.**

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

**Przewodniczący**

**Rady Miejskiej**

**Mariusz Prawda**



**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR VI/73/2007**

**RADY MIEJSKIEJ W KOZIENICACH Z DNIA 29.03.2007r**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza, albo prezydenta*) w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr VI/73/2007 z dnia 29.03.2007r		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	28.12.06	Stanisław Bielas Janów 149 Wiesława Hołuj Janów 157 Stefania Stanisław Rychel Janów 155 Danuta, Marek Tęczarscy Janów 37 Stanisław Rikliński Janów 29 Marianna Adamiec Teresa Zawadzka Janów 151 26-900 Kozienice	Dokonanie zmian w projekcie planu zgodnie z załączonym rysunkiem	52/11, 58/3, 56/9,56/4, 56/6, 50/6,50/16, 54/6	2.MN, 8.MN – 11.MN, 4.KDW, 5.KDW, 1.MN/U, 2.MN/U, 2.KDD	<b>+</b> w części	<b>-</b> w części			Proponowane zmiany możliwe do uwzględnienia za wyjątkiem proponowanego w uwadze włączenia projektowanej drogi do drogi 1.KDL, ze względu na wydane decyzje administracyjne na działce 58/4
2	08.01.07	Lech Bachor Janów 130 26-900 Kozienice	1.brak zgody na połączenie działki z sąsiadem  2. brak zgody na przebieg drogi 4.KDW po działce	42/14	4.KDW, 8.MN, 9.MN	<b>+</b> w części pkt 1	<b>-</b> w części pkt 1			1.W projekcie planu wskazuje się jedynie proponowane podziały geodezyjne, co nie jest ustaleniem planu, zmiana linii proponowanych podziałów nie będzie miała wpływu na ust. planu  2.Likwidacja odcinka drogi 4.KDW utrudni obsługę komunikacyjną pozostałych właścicieli nieruchomości w tym obszarze
3	08.01.07	Mieszkańcy wsi Janów wg załączonej listy	Zmiana ustalonych w projekcie planu stawek opłaty planistycznej	-	Obszar planu		<b>-</b> w całości			

**Przewodniczący**

**Rady Miejskiej**

**Mariusz Prawda**

**ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR VI/73/2007  
RADY MIEJSKIEJ W KOZIENICACH Z DNIA 29 marca 2007r**

**w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

**§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. Nr 142, poz 1591 z późn. zm.) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

**§ 2.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych i usług publicznych na terenie przeznaczonym w planie pod tę funkcję oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

**§ 3.**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. z 2001r. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997r. Nr 54, poz. 348 z późn. zm.).

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umów zainteresowanych stron.

#### **§ 4.**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003r. Nr 15 poz. 148 z późn. zm.). Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy uchwała się w uchwale budżetowej Rady Miejskiej.

#### **§ 5.**

1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz. U. z 2001r. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz. U. z 1997r. Nr 54, poz. 348 z późn. zm.).

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej**

**Mariusz Prawda**