



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 lutego 2024 r.

Poz. 2373

### UCHWAŁA NR XLIX.293.2023 RADY GMINY POTWORÓW

z dnia 28 grudnia 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w sołectwach: Dąbrowa Goszczewicka, Jamki, Kolonia Rdzuchów, Marysin, Mokrzec, Rdzów, Rdzuchów, Sady i Wir**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 z dnia 7 lipca 2023 r. ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Potworów Nr XIV.85.2020 z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w sołectwach: Dąbrowa Goszczewicka, Jamki, Kolonia Rdzuchów, Marysin, Mokrzec, Rdzów, Rdzuchów, Sady i Wir, po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów, uchwalonego uchwałą Nr XXVI.243.2014 z dn. 13 sierpnia 2014 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Potworów uchwała, co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

##### **Ustalenia wstępne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w sołectwach: Dąbrowa Goszczewicka, Jamki, Kolonia Rdzuchów, Marysin, Mokrzec, Rdzów, Rdzuchów, Sady i Wir, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Granice obszarów objętych planem określa się na załącznikach graficznych nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G i 1H do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Nr XIV.85.2020 Rady Gminy Potworów z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w sołectwach: Dąbrowa Goszczewicka, Jamki, Kolonia Rdzuchów, Marysin, Mokrzec, Rdzów, Rdzuchów, Sady i Wir.

**§ 2. 1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:

- a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy,
  - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji,
  - e) linie zabudowy,
  - f) gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;

2. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1 powyżej, niniejszy plan określa ponadto:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi wojewódzkiej lub powiatowej;
- 3) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

3. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
  - a) obszary ani tereny górnicze;
  - b) udokumentowane złoża kopalin,
  - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby regulacji.

§ 3. 1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu w skali 1: 2 000, zawarty na załącznikach nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G i 1H do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w sołectwach: Dąbrowa Goszczewicka, Jamki, Kolonia Rdzuchów, Marysin, Mokrzec, Rdzów, Rdzuchów, Sady i Wir, utworzone w zakresie i formie określonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

3. Charakter informacyjny mają następujące elementy części tekstowej planu:

- 1) określenia klasyfikacji dróg publicznych innych niż gminne, ustalonej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) wskazania występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszarów objętych planem;
- 2) linii rozgraniczające tereny;
- 3) symboli literowych i numerów terenów odnoszących ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) linii zabudowy realizowanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 412 Goszczewice-Szydłowiec;
- 7) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 413 Goszczewice-Szydłowiec;
- 8) stref ochronnych przewodów energetycznych;
- 9) stref lokalizacji podziemnych urządzeń melioracyjnych;
- 10) strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 11) rejonów lokalizacji zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 12) obiektów objętych ochroną na podstawie ustaleń planu, w postaci obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 13) wymiarowania elementów rysunku planu.

5. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 4 powyżej mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

6. Ustalenia niniejszego planu nie naruszają przepisów odrębnych, w tym m.in. zasad lokalizacji zabudowy określonych w przepisach techniczno-budowlanych, w tym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

**§ 4.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – ustalenia tekstowe i graficzne niniejszej uchwały, o których mowa w § 3 ust. 1;
- 2) **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1:2 000, stanowiący załączniki nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G i 1H do niniejszej uchwały;
- 3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
- 5) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;
- 6) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego, o ile dla tego terenu zostały ustalone;
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni lub na zasadach określonych w planie warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;

- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, poza którą nie można realizować nowych budynków oraz rozbudowywać istniejących; linie zabudowy nie dotyczą części budynku takich jak: schody, okapy, gzymsy, balkony, ganki, wykusze wysunięte nie więcej niż 1,5 m poza główną bryłę budynku;
- 11) **linia zabudowy realizowana na podstawie przepisów odrębnych** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, odpowiednio do wymagań przepisów techniczno-budowlanych w zakresie odległości zabudowy od granicy lasu;
- 12) **elewacja frontowa** – każda elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki budowlanej, na której budynek ten jest zlokalizowany, lub od strony każdego innego terenu publicznie dostępnego, przyległego do tej działki;
- 13) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością** – mieszkanie:
  - a) osoby prowadzącej działalność,
  - b) osoby/osób zatrudnionych w ramach przedmiotowej działalności, zlokalizowane na działce budowlanej, na której prowadzona jest dana działalność;
- 14) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego lub infrastruktury technicznej dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 15) **usługi** – działalność pozarolnicza, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych, prowadzona w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne obiekty, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 16) **usługi komercyjne** – usługi nie sklasyfikowane jako cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 17) **produkcja drobna** – pozarolnicza działalność gospodarcza prowadzona w obiektach związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi lub rzemieślniczymi, o całkowitej powierzchni użytkowej nie większej niż 400m<sup>2</sup>, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 18) **obsługa produkcji rolnej** – budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 19) **kiosk** – parterowy budynek lub obiekt budowlany nie związany trwale z gruntem, o powierzchni rzutu nieprzekraczającej 30m<sup>2</sup>;
- 20) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 21) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, a także w niebędących budynkami: jedno- lub wielopoziomowych, naziemnych i/lub podziemnych parkingach i garażach, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 22) **ciąg komunikacyjny** – przestrzeń urządzona w sposób umożliwiający pełnienie funkcji dojścia, dojazdu lub dojścia i dojazdu do nieruchomości, wydzielona liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej lub wewnętrznej lub też zlokalizowana w obrębie terenu o innej funkcji;
- 23) **elektroenergetyka OZE** – obiekty i urządzenia do produkcji i dostarczania energii elektrycznej z wykorzystaniem zasobów energii odnawialnej, o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z obiektami towarzyszącymi;

- 24) **strefa ochronna przewodu energetycznego** – strefa oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej, zajmująca pas terenu o szerokości określonej w planie, który, ze względu na ochronę przed szkodliwym dla ludzi i środowiska promieniowaniem elektromagnetycznym oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne tej linii, wymaga uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 25) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 26) **przedsięwzięcie o uciążliwości niesklasyfikowanej** – przedsięwzięcie nie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, związana jednak z występowaniem uciążliwości nie mieszczącej się w granicach działki budowlanej zajętej pod tą działalność, wywołującą poza tą działką negatywne odczucia na skutek zjawisk (woń, hałas, światło, wibracje, itp.) występujących powtarzalnie i uporczywie, w tym:
- myjnie samochodowe,
  - stacje paliw, w tym stacje tankowania gazem,
  - warsztaty naprawy pojazdów i/lub maszyn rolniczych,
  - usługi logistyki i spedycji oraz miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych,
  - stacje obsługi pojazdów,
  - sklepy całodobowe,
  - punkty gier losowych
  - światłne lub podświetlane tablice reklamowe o powierzchni przekraczającej 4m<sup>2</sup>,
  - chów i hodowla zwierząt za wyjątkiem kur, kaczek, gęsi, indyków, perlic, gołębi, przepiórek i królików w obiektach o obsadzie nieprzekraczającej 0,06 djp. na danej działce budowlanej;
- 27) **przedsięwzięcie nieuciążliwe** - przedsięwzięcie inne niż zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i jednocześnie nie zaliczone do kategorii przedsięwzięć o uciążliwości niesklasyfikowanej.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia ogólne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 5. 1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:

- 1) tereny mieszkaniowo-usługowe – oznaczone symbolem **MNU**;
- 2) tereny osadnictwa wiejskiego – oznaczone symbolem **RMM**;
- 3) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem **UP**;
- 4) tereny usług oświaty – oznaczone symbolem **UO**;
- 5) tereny usług – oznaczone symbolem **U**;
- 6) teren usług kultu religijnego – oznaczony symbolem **UKK**;
- 7) tereny produkcyjno-usługowe – oznaczone symbolem **PU**;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczony symbolem **MR**;
- 9) teren infrastruktury technicznej kanalizacji – oznaczony symbolem **K**;
- 10) teren infrastruktury technicznej wodociągów – oznaczony symbolem **W**;
- 11) teren infrastruktury elektroenergetycznej – oznaczony symbolem **EE**;
- 12) tereny zieleni izolacyjnej – oznaczony symbolem **ZI**;
- 13) teren wód powierzchniowych płynących – oznaczony symbolem **WP**;

14) tereny dróg publicznych – oznaczone symbolami odpowiednio:

- a) **KDG** - dla drogi w klasie drogi głównej,
- b) **KDZ** – dla dróg w klasie drogi zbiorczej,
- c) **KDL** – dla dróg w klasie drogi lokalnej,
- d) **KDD** – dla dróg w klasie drogi dojazdowej;

15) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**;

16) teren placu - oznaczony symbolem **KPL**.

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określone na rysunku planu.

3. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, a także zasad lokalizacji tych funkcji – zawarte w dziale III (ustalenia szczegółowe) planu.

4. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, o ile zawarte w dziale III (ustalenia szczegółowe) dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

§ 6. 1. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w niniejszym planie są linie rozgraniczające tereny:

- 1) tereny dróg gminnych oznaczone symbolami **KDD** i **KDL**;
- 2) teren infrastruktury technicznej wodociągów oznaczony symbolem **W**;
- 3) teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony symbolem **EE**;
- 4) teren placu oznaczony symbolem **KPL**.

2. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w niniejszym planie są linie rozgraniczające tereny:

- 1) drogi wojewódzkiej nr 727 – oznaczonej symbolem: **KDG**;
- 2) dróg powiatowych nr 3312W, 3329W, 3330W, 3334W i 3335W - oznaczone symbolami: **KDZ.1** do **KDZ.14**.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 7. 1. Ukształtowania lub rewaloryzacji wymagają następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) wielofunkcyjna i sprzyjająca tworzeniu miejsc pracy struktura terenów zainwestowania wiejskiego;
- 2) układ komunikacyjny zhierarchizowany z uwzględnieniem zabezpieczenia terenów pod poszerzenie pasów drogowych, sposobu zagospodarowania terenów zainwestowanych oraz planów rozwoju systemów infrastruktury technicznej;

2. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości ustala się co następuje:

- 1) lokalizację zabudowy dopuszcza się w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem wymagań obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych oraz ustaleń szczegółowych niniejszego planu;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1) powyżej, wyznacza się na rysunku planu za pomocą:
  - a) wymiarowania względem linii rozgraniczających tereny,
  - b) poprzez przedłużenie zewnętrznych krawędzi rzutów elewacji budynków istniejących,
  - c) w granicy działki lub
  - d) w linii rozgraniczającej teren;

- 3) z zastrzeżeniem przepisu pkt 4) poniżej, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak:
- gzymsy, parapety, okapy dachów i zadaszenia nad wejściami;
  - bryły podrzędne obiektu stanowiącego przedmiot inwestycji (w tym np.: wykusze, ryzality, ganki, oficyny, itp.), schody zewnętrzne, pochylnie i wiatrolapy, przy łącznym spełnieniu następujących warunków:
    - sumaryczna powierzchnia ich rzutów dla każdego budynku nie przekracza 30m<sup>2</sup>,
    - nie są one wysunięte przed zewnętrzną krawędź głównej bryły budynku dalej niż na 3m,
    - nie wkraczają w wyznaczone w planie linie rozgraniczające drogi lub place;
- 4) w przypadku linii zabudowy wyznaczonych w liniach rozgraniczających tereny, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną i/lub obowiązującą linię zabudowy wyłącznie: gzymsów, parapetów oraz okapów dachów o wysięgu nie większym niż 0,3m;
- 5) linie zabudowy nie dotyczą: ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wewnętrzne stacje transformatorowe, obiektów tymczasowych ani obiektów małej architektury.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów budynków istniejących:

- dopuszcza się remonty, przebudowy, docieplenia i/lub zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, niezależnie od sposobu ich usytuowania względem ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy;
- rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się z uwzględnieniem przez części dobudowywane ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy oraz dopuszczeń określonych w ust. 2 pkt 3) powyżej.

4. W ramach inwestycji dotyczących budynków użyteczności publicznej nakazuje się uwzględnienie przystosowania tych budynków i/lub zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

5. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:

- dróg pożarowych,
- przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 8. 1. Zakazuje się lokalizacji:

- zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska,
- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:

- z zastrzeżeniem ustaleń §18 ust. 5, zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
- zakazuje się odprowadzania ścieków z oczyszczalni przydomowych do rowów, rzek i zbiorników wód powierzchniowych;
- zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu;
- zakazuje się zbierania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych.

3. Ustala się następujące zasady ochrony powierzchni ziemi i jej pokrycia:

- 1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych, za wyjątkiem wydobywania piasków i żwirów, przeznaczonych dla zaspokojenia potrzeb własnych osoby fizycznej, z nieruchomości stanowiących przedmiot jej prawa własności (użytkowania wieczystego), bez prawa rozporządzania wydobytą kopaliną, jeżeli jednocześnie wydobyte to:
  - a) będzie wykonywane bez użycia środków strzałowych,
  - b) nie będzie większe niż 10 m<sup>3</sup> w roku kalendarzowym,
- 2) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
- 3) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu;
- 4) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, ustala się następujące zasady kształtowania rzeźby terenu i ochrony sieci hydrograficznej:

- 1) prowadzenie robót budowlanych w granicach działek gruntu powierzchniowych wód publicznych - na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) prowadzenie robót budowlanych powodujących zmianę stosunków wodnych poza daną działką budowlaną, w tym wiążących się z makroniwelacją lub innymi zmianami ukształtowania terenu powodującymi spływ wód powierzchniowych, opadowych i/lub roztopowych w kierunku działek sąsiednich, przebudową rowów lub innych urządzeń melioracji wodnych, itp., dopuszcza się wyłącznie na warunkach określonych w odpowiednim pozwoleniu wodnoprawnym lub pozwoleniu na budowę;
- 3) rowy odwadniające w granicach działek budowlanych i ciągów komunikacyjnych nakazuje się utrzymywać w drożności, a wszelkich zmian ich ukształtowania dokonywać z uwzględnieniem wymogu określonego w pkt 2) powyżej;

5. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych instalacje oraz urządzenia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.

6. Ustala się, że standardom ochrony akustycznej w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. 2014 poz. 112) podlegają:

- 1) tereny budownictwa mieszkaniowo-usługowego oznaczone symbolem **MNU** i tereny osadnictwa wiejskiego oznaczone symbolem **RMM** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **MR** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) tereny usług oświaty oznaczone symbolem **UO** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 9. 1. Ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach niniejszego planu podlegają obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom z I ćw. XX w., adres: Sady 21;
- 2) krzyż z 1905 r. w miejscowości Rdzuchów
- 3) dom z I ćw. XX w., adres: Rdzuchów 5;
- 4) dom z I ćw. XX w., adres: Rdzuchów 6;



- 5) dom z I ćw. XX w., adres: Rdzuchów 49 (na karcie GEZ mylnie wpisany adres Rdzuchów 52);
- 6) dom z I ćw. XX w., adres: Wir 18;
- 7) krzyż z 1915 r. w miejscowości Wir;
- 8) kapliczka z 1815 r. w miejscowości Dąbrowa Goszczewicka.

2. Lokalizacje obiektów, o których mowa w ust. 1 powyżej, uwidoczniono na rysunku planu.

3. Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się następujące zasady zagospodarowania obiektów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie obiektu oraz jego otoczenia z uwzględnieniem:
  - a) zachowania lub poprawy ekspozycji zabytków od strony publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych i/lub placów,
  - b) zachowania oryginalnego detalu architektonicznego oraz rozwiązań materiałowych elewacji budynków eksponowanych od strony publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych i/lub placów;
- 2) zakazuje się:
  - a) docieplania od zewnątrz elewacji budynków z zachowanym oryginalnym detalem i/lub materiałem elewacyjnym (ze względu na ochronę wystroju architektonicznego i materiału elewacji),
  - b) instalowania elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne itp.) na elewacjach budynków eksponowanych od strony publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych i/lub placów;
- 3) dopuszcza się:
  - a) przebudowę, rozbudowę, zmianę sposobu użytkowania i/lub remont budynków celem podniesienia standardów ich użytkowania lub dostosowania do wymogów przepisów techniczno-budowlanych - pod warunkiem zachowania charakterystycznych elementów stylu i formy architektonicznej,
  - b) przebudowę budynków w złym stanie technicznym – pod warunkiem utrzymania linii zabudowy od strony drogi obsługującej oraz zachowania lub odtworzenia gabarytów, form architektonicznych i detalu budynku przebudowywanego,
  - c) przeniesienie kapliczek lub krzyży przydrożnych pod warunkiem zlokalizowania ich z zachowaniem ekspozycji od strony publicznie dostępnych dróg i/lub placów.

**§ 10.1.** Na rysunku planu wskazuje się rejony lokalizacji zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych: AZP 72-63/2, AZP 72-64/39, AZP 73-63/18, AZP 73-64/12, AZP 73-64/15, AZP 73-64/16 i AZP 73-64/35.

2. Postępowanie w przypadku lokalizacji inwestycji związanych z wykonywaniem robót ziemnych we wskazanym na rysunku planu rejonie lokalizacji stanowiska, o którym mowa w ust. 1 powyżej - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Postępowanie w przypadku odkrycia, podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem poza rejonem lokalizacji stanowiska, o którym mowa w ust. 1 powyżej - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 11.** Dla nowej zabudowy nakazuje się urządzenie otwartych lub wbudowanych miejsc parkingowych (w skrócie mp) dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

<b>Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu</b>	<b>Rodzaj obiektu</b>	<b>Podstawa odniesienia</b>	<b>Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]</b>
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa zagrodowa	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1
usługi mieszkalnictwa zbiorowego	internaty, schroniska młodzieżowe	10 pokoi noclegowych	1
	hotele pracownicze	1 pokój noclegowy	0,4
usługi turystyki	hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój noclegowy /apartament	1
opieka społeczna i socjalna	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	1
handel detaliczny	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	2
	salony samochodowe, sklepy meblowe	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1
gastronomia i rozrywka	restauracje, stołówki, bary, kawiarnie, puby, kasyna	10 miejsc konsumpcyjnych	1,5
	dyskoteki, kluby muzyczne, salony gier	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2,5
usługi pielęgnacyjne	gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu, solaria	10 stanowisk obsługi klientów	2
administracja bezpieczeństwo publiczne i obronność biura łączność i telekomunikacja	biura, urzędy, kancelarie, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	3
	remizy, posterunki policji	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1
usługi zdrowia	przychodnie, gabinety lekarskie i/lub dentystyczne, pracownie medyczne	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2,5
opieka nad zwierzętami	gabinety i lecznice weterynaryjne	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1,5
usługi kultu religijnego	kościóły, kaplice	1 000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	8
kultura	domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1
sport i rekreacja	siłownie, kluby fitness, łaźnie, sauny	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	4
	obiekty sportowe z miejscami dla widowni nieprzekraczającymi 20% powierzchni obiektu: boiska, korty tenisowe.	100 m <sup>2</sup> pow. obiektu	1,5
usługi oświatowo- wychowawcze	szkoły	1 pomieszczenie do nauki	0,5
	przedszkola, świetlice	1 oddział	2,0
składy i magazyny handel hurtowy	place składowe, hurtownie, magazyny	1 000 m <sup>2</sup> pow. składowej	1,5
produkcja przemysłowa produkcja drobna rzemiosło i usługi naprawcze	zakłady i warsztaty produkcyjne (bez obsługi klientów)	10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	3
	zakłady i warsztaty usługowe (z obsługą klientów)	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2
	warsztaty naprawy pojazdów mechanicznych, stacje diagnostyczne pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	2
obsługa produkcji rolnej i leśnej	hurtownie, magazyny, bazy sprzętowe	1 000 m <sup>2</sup> pow. obiektu	5

1. Zmniejszenie liczby miejsc parkingowych w stosunku do liczby wynikającej z zastosowania wskaźników, o których mowa w ust. 1 powyżej, dopuszcza się w przypadku:

- 1) działek budowlanych z obiektami wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 300m<sup>2</sup>;
- 3) działek budowlanych z budynkiem lub budynkami handlowymi o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 60m<sup>2</sup>;
- 4) działek budowlanych z budynkiem lub budynkami produkcyjnymi o łącznej powierzchni użytkowej nie większej 100m<sup>2</sup>.

2. Dla nowej zabudowy z funkcjami innymi niż funkcja mieszkaniowa, nakazuje się urządzenie na działkach budowlanych miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby wynikającej ze wskaźników określonych w ust. 1; przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio dla lokalizacji miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów.

3. Jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźników, o których mowa w ust. 1 powyżej, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów przekracza 6, nakazuje się wyznaczenie w tym miejscu stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu.

4. Ustala się następujące zasady lokalizacji parkingów i miejsc postojowych:

- 1) parkingi i miejsca postojowe, zarówno w lokalizacjach stałych i tymczasowych, nakazuje się realizować na utwardzonych nawierzchniach i z odpowiednim odwodnieniem, przy czym dopuszcza się stosowanie do tego celu nawierzchni przepuszczalnych;
- 2) otwarte parkingi i/lub miejsca postojowe, jak: zatoki parkingowe, parkingi przydomowe i osiedlowe, winny posiadać nawierzchnie utwardzone o odpowiedniej nośności i z odwodnieniem, przy czym dopuszcza się wykonywanie nawierzchni parkingów, jako rozbieralnych;
- 3) dopuszcza się wyznaczanie miejsc do parkowania na chodnikach, pod warunkiem odpowiedniego wzmocnienia podbudowy chodnika, obniżenia krawężników i zapewnienia dla ruchu pieszego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 4) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych w strefach dostępności hydrantów przeciwpożarowych i/lub na drogach pożarowych.

§ 12. 1. Ustala się maksymalne wysokości:

- 1) budynków - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- 2) masztów antenowych lokalizowanych na budynkach: 18,0 m,
- 3) słupów sieci elektroenergetycznej oraz masztów antenowych nie lokalizowanych na budynkach: 30,0 m,
- 4) pozostałych budowli (niewymienionych w pkt 2) i 3) powyżej): 20m.

2. Pozostałe ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźników powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów – zawarte w ustaleniach działu III (ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenów.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 13. 1. Realizacja przeznaczenia terenów w obrębie obszaru objętego niniejszym planem nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości, wobec czego nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

2. Z zastrzeżeniem przepisu ust. 3 poniżej, w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wnioski podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jak następuje:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
  - a) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 450m<sup>2</sup>,
  - b) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą: 300m<sup>2</sup>,
  - c) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową: 250m<sup>2</sup>,
  - d) w przypadku działek pod zabudowę usługową (wszelkich typów): 300m<sup>2</sup>,
  - e) w przypadku działek pod zabudowę produkcyjną i/lub magazynowo-składową: 800m<sup>2</sup>;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 75° - 105°;
- 3) minimalna szerokość frontów działek:
  - a) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 18m,
  - b) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą: 13m,
  - c) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową: 6m,
  - d) w przypadku działek pod zabudowę usługową (wszelkich typów): 12m,
  - e) w przypadku działek pod zabudowę produkcyjną i/lub magazynowo-składową: 18m.

3. Zasady, o których mowa w ust. 2 powyżej, nie dotyczą terenów komunikacyjnych, infrastruktury, rolnych, wód powierzchniowych płynących i zieleni izolacyjnej, oznaczonych symbolami odpowiednio: **KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KPL, EE, W, K, MR, WP i ZI**, dla których scaleń i podziałów nie dokonuje się.

### **Rozdział 7.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 14. 1. Na obszarze objętym niniejszym planie nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

2. Obszar objęty planem znajduje się w części w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 412 Zbiornik Szydłowiec - Goszczewice oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 413 Zbiornik Szydłowiec - Goszczewice, w których średnia głębokość zalegania zwierciadła wody wynosi 24 m, w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 74.

3. Obszar objęty planem znajduje się w całości w regionie wodnym Środkowej Wisły w zasięgu zlewni rzeki Radomki (kod RW200017252499 Wiązownica).

4. Dla zlewni rzeki Radomki, o której mowa w ust. 3, obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z Rozp. Regionalnego Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki Radomki (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2017 r. poz 5024).

5. W strefach ochronnych przewodów energetycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN), wyznaczonych w odległości 6m od osi linii w każdą stronę:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) odległości od przewodów linii elektroenergetycznej elementów zagospodarowania niewymienionych w pkt 1) powyżej – zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m.

6. W obrębie wskazanych na rysunku planu stref lokalizacji podziemnych urządzeń melioracyjnych ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przy zainwestowaniu terenów nakazuje się uwzględniać lokalizację i funkcjonowanie urządzeń melioracji wodnych;
- 2) ewentualną lokalizację obiektów budowlanych dopuszcza się pod warunkiem uprzedniego zlokalizowania podziemnych urządzeń melioracji wodnych, a w razie kolizji planowanego zainwestowania z tymi urządzeniami - pod warunkiem wykonywania przebudowy tych urządzeń na zasadach określonych

w przepisach odrębnych, w sposób umożliwiający ich niezakłócone funkcjonowanie poza terenem inwestycji.

## Rozdział 8.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się docelowe powiązania za pomocą:

- 1) drogi wojewódzkiej nr 727;
- 2) dróg powiatowych nr: 3312W, 3329W, 3330W, 3334W i 3335W.

2. Jako trasy dla komunikacji zbiorowej na obszarze objętym planem dopuszcza się ulice i drogi w klasie dróg głównych „G”, zbiorczych „Z” i lokalnych „L”.

3. W obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, o których mowa w ust. 2 powyżej, dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji tj. przystanków komunikacji zbiorowej, miejsc postojowych, parkingów.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone pod drogi publiczne i wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:

- 1) **KDG** - droga w klasie „G” (główna),
- 2) **KDZ** – drogi w klasie „Z” (zbiorcze),
- 3) **KDL** – drogi w klasie „L” (lokalne),
- 4) **KDD** – drogi w klasie „D” (dojazdowe),
- 5) **KDW** – drogi wewnętrzne.

2. Dla wyznaczonych w niniejszym planie terenów dróg publicznych ustala się klasyfikację oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) dla terenów od **KDD.1** do **KDD.23**:

- a) kategoria: drogi gminne,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających przedmiotowe tereny, nie mniejsza niż 8 m,
- c) przekrój: jednojezdniowy,
- d) nawierzchnia jezdni: twarda,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 1%;

- 2) dla terenów: od **KDL.1** do **KDL.19**:

- a) kategoria: drogi gminne,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających teren danej drogi, nie mniejsza niż 10 m,
- c) przekrój: jednojezdniowy,
- d) nawierzchnia jezdni: twarda,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

- 3) dla terenów: **KDZ.1** do **KDZ.14**:

- a) kategoria: drogi powiatowe,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających teren danej drogi, uwidocznionego na rysunku planu, nie mniejsza niż 12 m,
- c) przekrój: jednojezdniowy,
- d) nawierzchnia jezdni: twarda,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

4) dla terenu: **KDG**:

a) kategoria: droga wojewódzka,

b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających teren danej drogi, uwidocznionego na rysunku planu, nie mniejsza niż 17,5 m,

c) przekrój: jednojezdniowy,

d) nawierzchnia jezdni: twarda,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

3. Przy zagospodarowaniu terenów dróg publicznych, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 2 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych.

4. Na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w pasach drogowych dróg, o których mowa w ust. 1 powyżej, dopuszcza się:

- 1) zachowanie dotychczasowych lokalizacji obiektów kultu religijnego w postaci kapliczek, a także zmian ich lokalizacji celem poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) realizację inwestycji z zakresu przebudowy dróg publicznych w dotychczasowych granicach pasów drogowych.

5. Ewentualną lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcją drogi publicznej w pasie drogowym takiej drogi dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW.1-15** ustala się zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) funkcja: drogi wewnętrzne – polne i/lub osiedlowe (obsługujące tereny zainwestowania);
- 2) nawierzchnia: co najmniej ulepszona;
- 3) dopuszcza się niewydziałanie chodnika i jezdni dla ruchu kołowego;
- 4) obsługa przyległych terenów zainwestowania za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów indywidualnych i/lub publicznych;

2. Przy zagospodarowaniu terenów dróg wewnętrznych, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 1 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych.

3. W obrębie terenów dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwodnienia pasa drogowego i urządzeń melioracji wodnych.

§ 18. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a budowę nowych dopuszcza się z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych, przy czym szczegółowy przebieg tras nowoprojektowanych sieci uzbrojenia i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się ustalać z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych, na etapie projektowania ich realizacji.

2. Pod budowę nowych sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę wskazuje się zwłaszcza części działek przyległe do dróg obsługujących, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę i linią zabudowy na danym terenie, przy czym na terenach zabudowy zagrodowej (oznaczonych symbolami **MR**) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Przy lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować bezpieczne odległości od tych sieci i urządzeń, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych zainwestowania, z zastrzeżeniem przepisów pkt 3) poniżej, nakazuje się realizować z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę;
- 2) parametry sieci wodociągowej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż  $\varnothing 40$  oraz z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia przeciwpożarowego: możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych; na sieciach o mniejszych średnicach projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu;
- 3) budowę nowych oraz użytkowanie istniejących indywidualnych ujęć wody dopuszcza się wyłącznie na potrzeby:
  - a) obiektów w zabudowie usługowej i produkcyjnej oraz obiektów inwentarskich i budowli rolniczych,
  - b) istniejących obiektów w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej oraz w zabudowie zagrodowej - do czasu zwodociągowania danej działki budowlanej.

5. W zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych za pomocą indywidualnych systemów gromadzenia i/lub oczyszczania ścieków: zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe, oczyszczalni przydomowych lub indywidualnych;
- 2) w przypadku realizacji sieci kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem tej sieci, przy czym parametry sieci kanalizacyjnej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
  - a)  $\varnothing 120$  mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
  - b)  $\varnothing 50$  mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;
- 3) z zastrzeżeniem ustaleń pkt 4) i 5) poniżej, zakazuje się zrzutu ścieków sanitarnych do wyodrębnionego systemu odprowadzania wód opadowych, do ziemi i do wód powierzchniowych;
- 4) odprowadzanie ścieków z oczyszczalni przydomowych dopuszcza się wyłącznie do ziemi, za pomocą rozsączkowania w obrębie nieruchomości gruntowej, której zainwestowanie ma być obsługiwane przez daną oczyszczalnię;
- 5) odprowadzanie ścieków z oczyszczalni indywidualnych obsługujących zainwestowanie w zabudowie usługowej i/lub produkcyjnej dopuszcza się do ziemi, za pomocą rozsączkowania i/lub do wykonanych na ten cel zbiorników retencyjnych, zlokalizowanych w obrębie nieruchomości gruntowej, której zainwestowanie ma być obsługiwane przez daną oczyszczalnię zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 6) jakość odprowadzanych ścieków winna odpowiadać warunkom fizyko-chemicznym, określonym w przepisach odrębnych.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne, za pomocą drenażu i/lub rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 3) zakazuje się zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;

4) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w pkt 1) i 2) powyżej, po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych;

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:

- 1) zasilanie energią elektryczną obiektów budowlanych realizujących przeznaczenie terenów z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych - mikroinstalacji;
- 3) zasilanie w energię ciepłą dopuszcza się:
  - a) z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z preferencją dla kotłowni wykorzystujących proekologiczne nośniki energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej,
  - b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.,
- 4) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32mm;
- 5) w przypadku realizacji sieci gazowej, lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny;

8. W zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą istniejących sieci telekomunikacyjnych lub drogą radiową, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

9. W zakresie melioracji ustala się dopuszczenie lokalizacji nowych urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

§ 19. 1. Dla terenów dróg, o których mowa w §16 i §17, ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

2. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów niewymienionych w ust. 1 powyżej – w całości zawarte w ustaleniach szczegółowych.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 20. 1. Wyznacza się tereny mieszkaniowo-usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **MNU.1** do **MNU.4**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi komercyjne (z wyłączeniem usług w zakresie: myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji),
  - c) zabudowa letniskowa;
  - d) produkcja drobna.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

- 1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:
  - a) realizację funkcji handlu detalicznego dopuszcza się w obiektach o powierzchni sprzedaży do 300m<sup>2</sup>,
  - b) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych;
- 2) geometria dachów budynków:



- a) dachy płaskie lub
  - b) strome jednopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w do 25° lub
  - c) dachy strome dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.).
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalna - 0,02,
    - b) maksymalna - 2,5;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%
  - 4) gabaryty obiektów:
    - 1) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie większa niż 14m;
    - 2) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 20m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 14m w przypadku żadnej z tych brył;
    - 3) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: ograniczona wyłącznie wymogami przepisów odrębnych;
    - 4) maksymalna wysokość budynków: 10m.
    - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
      - a) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą: 450m<sup>2</sup>,
      - b) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą: 300m<sup>2</sup>,
      - c) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową: 250m<sup>2</sup>.
5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:
- 1) terenu **MNU.1** – z drogi publicznej **KDD.21**, drogi wewnętrznej **KDW.12** i/lub **KDW.13**;
  - 2) terenu **MNU.2** – z drogi wewnętrznej **KDW.12** i/lub **KDW.13**;
  - 3) terenu **MNU.3** – z drogi publicznej **KDZ.12**;
  - 4) terenu **MNU.4** – z drogi publicznej **KDZ.12**;
  - 5) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.
- § 21. 1.** Wyznacza się tereny osadnictwa wiejskiego, oznaczone na rysunku planu symbolami od **RMM.1** do **RMM.104**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) usługi komercyjne (z wyłączeniem usług w zakresie: stacji paliw, logistyki i spedycji),

- c) obsługa produkcji rolnej,
  - d) produkcja drobna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) uprawy szklarniowe,
  - b) składy i magazyny (w tym w postaci przechowalni i chłodni do magazynowania płodów rolnych),
  - c) zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej).
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:
- 1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:
- a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych;
  - b) zakazuje się lokalizacji funkcji chowu i hodowli zwierząt futerkowych;
  - c) realizację funkcji usług i/lub produkcji drobnej dopuszcza się przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
    - zostaną zrealizowane w budynkach lub lokalach użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 400m<sup>2</sup> dla danej działki budowlanej;
    - wszystkie miejsca parkingowe niezbędne dla obsługi przedmiotowego przedsięwzięcia realizowane zgodnie z ustaleniami § 11 zlokalizowane zostaną na działce budowlanej, na której przewiduje się realizację tego przedsięwzięcia;
  - d) realizację funkcji handlu hurtowego i/lub składów i magazynów dopuszcza na powierzchni nieprzekraczającej 1 000m<sup>2</sup> w obrębie danej działki budowlanej, z wyłączeniem handlu towarami masowymi (towary przewożone i składowane bez opakowań, jak: węgiel i inne paliwa, kruszywa i inne surowce mineralne, nawozy sztuczne, pasze, zboża, itp.);
- 2) geometria dachów budynków:
- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połąci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
  - b) dachy strome: jednopółaciowe, o nachyleniu połąci pod kątem do 30° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
  - c) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
  - d) w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii;
- 3) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się:
- a) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m,
  - b) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej,
  - c) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego ścianą bez otworów okiennych i/lub drzwiowych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych,

d) sytuowanie budynku gospodarczego, garażowego lub inwentarskiego o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalna - 0,02,
    - b) maksymalna – 0,8;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 4) gabaryty obiektów:
    - a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 16m;
    - b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 24 m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 16m w przypadku żadnej z tych brył;
    - c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: ograniczona wyłącznie wymaganiami przepisów odrębnych;
    - d) maksymalna wysokość budynków:
      - w przypadku przechowalni płodów rolnych: 12m,
      - w przypadku pozostałych budynków: 9,5m;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - a) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 450m<sup>2</sup>,
    - b) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą: 300m<sup>2</sup>,
    - c) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową: 250m<sup>2</sup>.
5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:
- 1) za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych;
  - 2) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 5%.

**§ 22. 1.** Wyznaczają się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **UP.1** do **UP.4**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
  - a) administracja,
  - b) usługi oświatowo-wychowawcze,
  - c) bezpieczeństwo publiczne (w postaci placówek straży lub policji),
  - d) usługi zdrowia (z wyłączeniem szpitali),
  - e) opieka społeczna i socjalna,

f) kultura;

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) sport i rekreacja;

b) usługi;

c) elektroenergetyka OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych).

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) realizację funkcji usług dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na danej działce budowlanej, wyłącznie w budynkach realizujących jednocześnie przeznaczenie podstawowe, na powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 300m<sup>2</sup> w obrębie danego terenu;

2) geometria dachów budynków:

a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub

b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,

c) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się także realizację dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°;

3) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalna – 0,1,

b) maksymalna – 2;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%.

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;

4) gabaryty obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 60m,

b) maksymalna budynków: nie większa niż 12m.

5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

1) terenu **UP.1** – z drogi publicznej **KDZ.3**;

2) terenu **UP.2** – z drogi publicznej **KDZ.8** i jej kontynuacji poza obszarem objętym planem, i/lub z drogi wewnętrznej **KDD.16**;

3) terenu **UP.3** – z drogi publicznej **KDZ.11**;

4) terenu **UP.4** - z drogi publicznej **KDL.17**.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

**§ 23. 1.** Wyznacza się tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO.1-2**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi oświatowo-wychowawcze (szkoły, przedszkola, świetlice),

- b) sport i rekreacja;
  - c) administracja;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) kultura;
  - b) usługi zdrowia;
  - c) elektroenergetyka OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych).
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:
- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych;
- 2) geometria dachów budynków:
- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
  - b) dachy strome: jednopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem do 30° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
  - c) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
  - d) w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii;
- 3) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się:
- a) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m,
  - b) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
  - c) sytuowanie budynku gospodarczego lub garażowego o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) minimalna – 0,1,
  - b) maksymalna – 2;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 4) gabaryty obiektów:
- a) szerokość elewacji frontowych budynków: nie większa niż 60m;
  - b) maksymalna wysokość budynków: 12m.
5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:
- 1) terenu **UO.1** - z drogi publicznej **KDZ.2**;
- 2) terenu **UO.2** - z drogi publicznej **KDL.7, KDZ.2** i/lub dróg wewnętrznych **KDW.4, KDW.5**;
- 3) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

**§ 24.** 1. Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.1** do **U.3**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością,

b) elektroenergetyka OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych),

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:

a) realizację funkcji handlu detalicznego dopuszcza się w obiektach o powierzchni sprzedaży nieprzekraczających 400m<sup>2</sup>;

b) realizację funkcji handlu hurtowego dopuszcza na powierzchni nieprzekraczającej 1 000m<sup>2</sup> w obrębie danej działki budowlanej, z wyłączeniem handlu towarami masowymi (towary przewożone i składowane bez opakowań, jak: węgiel i inne paliwa, kruszywa i inne surowce mineralne, nawozy sztuczne, pasze, zboża, itp.);

c) zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych za wyjątkiem:

- zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, bez względu na powierzchnię zabudowy,

- parkingów lub zespołów parkingów dla samochodów osobowych, bez względu na ich powierzchnię użytkową;

2) geometria dachów budynków:

a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połąci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);

b) w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii.

3) przeznaczenie uzupełniające w postaci elektroenergetyki OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych), o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. b), dopuszcza się jedynie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U.1**.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna - 0,6;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;

4) gabaryty obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 60m;

b) maksymalna wysokość budynków: 12m;

5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

1) terenu **U.1** - z drogi publicznej **KDZ.2**;

2) terenu **U.2** - z drogi publicznej **KDZ.11**;

3) terenu **U.3** - z drogi publicznej **KDD.21** i/lub drogi powiatowej nr 3330W.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 30%.

**§ 25.** 1. Wyznacza się teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UKK**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego.

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa towarzysząca usługom kultu religijnego;

b) kultura;

c) opieka społeczna i socjalna;

d) usługi oświatowo-wychowawcze.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:

a) realizację przeznaczenia terenu dopuszcza się wyłącznie w postaci przedsięwzięć nieuciążliwych,

b) realizację przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na przedmiotowym terenie;

2) geometria dachów budynków: dachy strome dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.).

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalna - 0,03,

b) maksymalna - 0,6;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;

4) gabaryty obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 30m,

b) maksymalna wysokość budynków: 12m, z zastrzeżeniem lit. c) poniżej;

c) maksymalna wysokość dominant architektonicznych (wież, dzwonnicy, itp.): 25m.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej:

1) z przyległej drogi publicznych **KDL.14**;

2) dopuszcza się skomunikowanie terenu poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

**§ 26.** 1. Wyznacza się tereny produkcyjno-usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **PU.1** i **PU.2**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) produkcja przemysłowa,

- b) produkcja drobna,
- c) składy i magazyny,
- d) usługi komercyjne,
- e) gospodarowanie odpadami (w postaci punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji demontażu pojazdów i punktów skupu surowców wtórnych),
- f) obsługa komunikacji drogowej.

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;
- b) elektroenergetyka OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych);
- c) zieleń izolacyjna.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) geometria dachów budynków:

- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 40° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
- b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków;
- c) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się także realizację dachów jednapołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°;

2) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalna - 0,02,
- b) maksymalna - 0,8;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;

4) gabaryty obiektów:

- a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 60m,
- b) maksymalna wysokość budynków: 12m;

5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

1) terenu **PU.1** - z drogi publicznej **KDD.2**;

2) terenu **PU.2** - z drogi publicznej **KDZ.7**.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 30%.

**§ 27.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **MR.1** do **MR.39**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa,



b) uprawy szklarniowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) chów i hodowla zwierząt (z wyłączeniem zwierząt futerkowych),

b) obsługa produkcji rolnej,

c) składy i magazyny (wyłącznie w postaci przechowalni i chłodni do magazynowania produktów rolnych);

d) wody powierzchniowe śródlądowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:

a) realizację budynków mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;

b) lokalizację funkcji chowu i hodowli zwierząt na terenie oznaczonym symbolem **MR.15** dopuszcza się wyłącznie w obiektach o obsadzie na danej działce budowlanej nieprzekraczającej:

- 60 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych wynosi nie mniej niż 0,3 DJP,

- 20 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych mieści się w przedziale od 0,1 do 0,3 DJP,

- 2 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych wynosi poniżej 0,1 DJP;

c) lokalizację funkcji chowu i hodowli zwierząt na terenie oznaczonym symbolem **MR.22** dopuszcza się wyłącznie w obiektach o obsadzie na danej działce budowlanej nieprzekraczającej:

- 120 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych wynosi nie mniej niż 0,3 DJP,

- 10 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych mieści się w przedziale od 0,1 do 0,3 DJP,

- 2 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych wynosi poniżej 0,1 DJP;

d) lokalizację funkcji chowu i hodowli zwierząt na terenie oznaczonym symbolem **MR.26** dopuszcza się wyłącznie w obiektach o obsadzie na danej działce budowlanej nieprzekraczającej:

- 180 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych wynosi nie mniej niż 0,3 DJP,

- 10 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych mieści się w przedziale od 0,1 do 0,3 DJP,

- 2 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych wynosi poniżej 0,1 DJP;

e) lokalizację funkcji chowu i hodowli zwierząt na terenach oznaczonych symbolami **MR**, a niewymienionych w lit. b, c i d powyżej, dopuszcza się wyłącznie w obiektach o obsadzie na danej działce budowlanej nieprzekraczającej:

- 20 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych wynosi nie mniej niż 0,3 DJP,

- 10 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych mieści się w przedziale od 0,1 do 0,3 DJP,

- 2 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych wynosi poniżej 0,1 DJP;

f) realizację funkcji wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się w postaci stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;

## 2) geometria dachów budynków:

- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od  $25^{\circ}$  do  $45^{\circ}$  (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
- b) dachy strome: jednopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem do  $30^{\circ}$  (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
- c) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
- d) w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii.

## 3) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się:

- a) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m,
- b) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej,
- c) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego ścianą bez otworów okiennych i/lub drzwiowych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych,
- d) sytuowanie budynku gospodarczego, garażowego lub inwentarskiego o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.

## 4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna - 0,02,
  - b) maksymalna - 0,8;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) gabaryty obiektów:
  - a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 16m;
  - b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 24m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 16m w przypadku żadnej z tych brył;
  - c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: ograniczona wyłącznie wymaganiami przepisów odrębnych;
  - d) maksymalna wysokość budynków:
    - w przypadku przechowalni płodów rolnych: 12m,
    - w przypadku pozostałych budynków: 9,5m.

5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

- 1) za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 5%.

**§ 28.** 1. Wyznacza się teren placu, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KPL**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: publicznie dostępny plac;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) publicznie dostępne drogi wewnętrzne;
  - b) zielen: urządzona, izolacyjna;
  - c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji;
  - d) parkingi,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: handel detaliczny.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady realizacji przeznaczenia terenu oraz kształtowania zabudowy jak następuje:

- 1) realizację przeznaczenia handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie w kioskach;
- 2) geometria dachów budynków:
  - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 20° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
  - b) dachy płaskie.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna – 0,01%;
  - b) maksymalna – 0,15%.
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%.
- 4) gabaryty obiektów:
  - a) szerokość elewacji: nie większa niż 7m;
  - b) maksymalna wysokość budynków: 4m.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:

- 1) obsługa komunikacyjna: dopuszcza się skomunikowanie funkcji przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego terenów za pomocą dróg realizujących przeznaczenie podstawowe terenu;
- 2) obsługa infrastrukturalna:
  - a) realizacja przeznaczenia terenów nie wymaga obsługi infrastrukturalnej;

- b) obsługa funkcji realizujących przeznaczenie dopuszczalne na zasadach określonych w przepisach ogólnych niniejszego planu, z uwzględnieniem wymagań przepisów odrębnych dla danego rodzaju zabudowy.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

**§ 29.** 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych płynących, oznaczony na rysunku planu symbolem **WP**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe płynące, rowy i kanały;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni nieurządzonej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się:

- 1) zasady realizacji przeznaczenia terenu:
  - a) realizację funkcji zieleni nieurządzonej dopuszcza się na powierzchniach terenów pomiędzy linią brzegu cieków a linią rozgraniczającą dany teren, jako zadarniony, zadrzewienia i/lub zakrzewienia wzdłuż brzegów wód powierzchniowych;
  - b) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, za wyjątkiem:
    - budowli przeciwpowodziowych,
    - budowli piętrzących wodę, bez względu na ich rodzaj, charakter lokalizacji i parametry,
- 2) zakazuje się realizacji zabudowy budynkami;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%.

4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej:

- 1) z wyznaczonych na rysunku planu przyległych dróg publicznych i/lub
- 2) za pośrednictwem dróg wewnętrznych.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

**§ 30.** 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej wodociągów, oznaczony na rysunku planu symbolem: **W**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zaopatrzenie w wodę;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: elektroenergetyka OZE (w postaci ogniw fotowoltaicznych),

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

- 1) zasady zagospodarowania w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody zawartej w obrębie przedmiotowego terenu - określone w przepisach odrębnych;
- 2) geometria dachów budynków:
  - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 20° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
  - b) dachy płaskie.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalna – 0,02,

b) maksymalna – 0,2;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;

4) gabaryty obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 30m,

b) maksymalna wysokość budynków: 9,5m.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: za pośrednictwem drogi publicznej **KDL.14**.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

**§ 31. 7.** Wyznacza się teren infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **EE**.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe: sieci i urządzenia elektroenergetyki (w tym stacja transformatorowa SN/nN);

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty towarzyszące.

9. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) zasady lokalizacji urządzeń realizujących przeznaczenie podstawowe terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) geometria dachów obiektów kubaturowych: dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 25° lub płaskie.

10. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna – 0,3;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;

4) gabaryty obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 10m,

b) maksymalna wysokość budynków: 5m;

11. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: za pośrednictwem drogi wewnętrznej **KDW.11**.

12. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

**§ 32. 1.** Wyznacza się teren infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **K**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe: oczyszczalnia ścieków;

2) przeznaczenie uzupełniające: gospodarka odpadami (punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych).

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) zasady lokalizacji urządzeń realizujących przeznaczenie podstawowe terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) geometria dachów budynków:

a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 20° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub

b) dachy płaskie.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalna - 0,02,

b) maksymalna – 0,5;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;

4) gabaryty obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 30m,

b) maksymalna wysokość budynków: 9,5m.

5. Obsługa komunikacyjna i parkingowa terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej:

1) dostęp do drogi publicznej: z drogi gminnej nr 330517W;

2) nakazuje się urządzenie w obrębie terenu miejsc do parkowania (w skrócie mp) dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca ze wskaźnika: 1 mp na 2 zatrudnionych na jednej zmianie.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

**§ 33. 1.** Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI.1-4**.

2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna i parkowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji

b) sieci infrastruktury technicznej;

c) urządzenia wodne

d) budowle i urządzenia melioracji wodnych

e) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów: drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady realizacji przeznaczenia terenu jak następuje:

1) zakaz zabudowy budynkami;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

7. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

3) terenu **ZI.1** - za pośrednictwem drogi wewnętrznej **KDW.12**;

4) terenu **ZI.2** - z drogi publicznej **KDD.21** i/lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej **KDW.13**;

- 5) terenu **ZI.3** i **ZI.4** - z drogi powiatowej nr 3330W;
- 6) dopuszcza się skomunikowanie terenów poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

**DZIAŁ IV.**  
**Ustalenia końcowe**

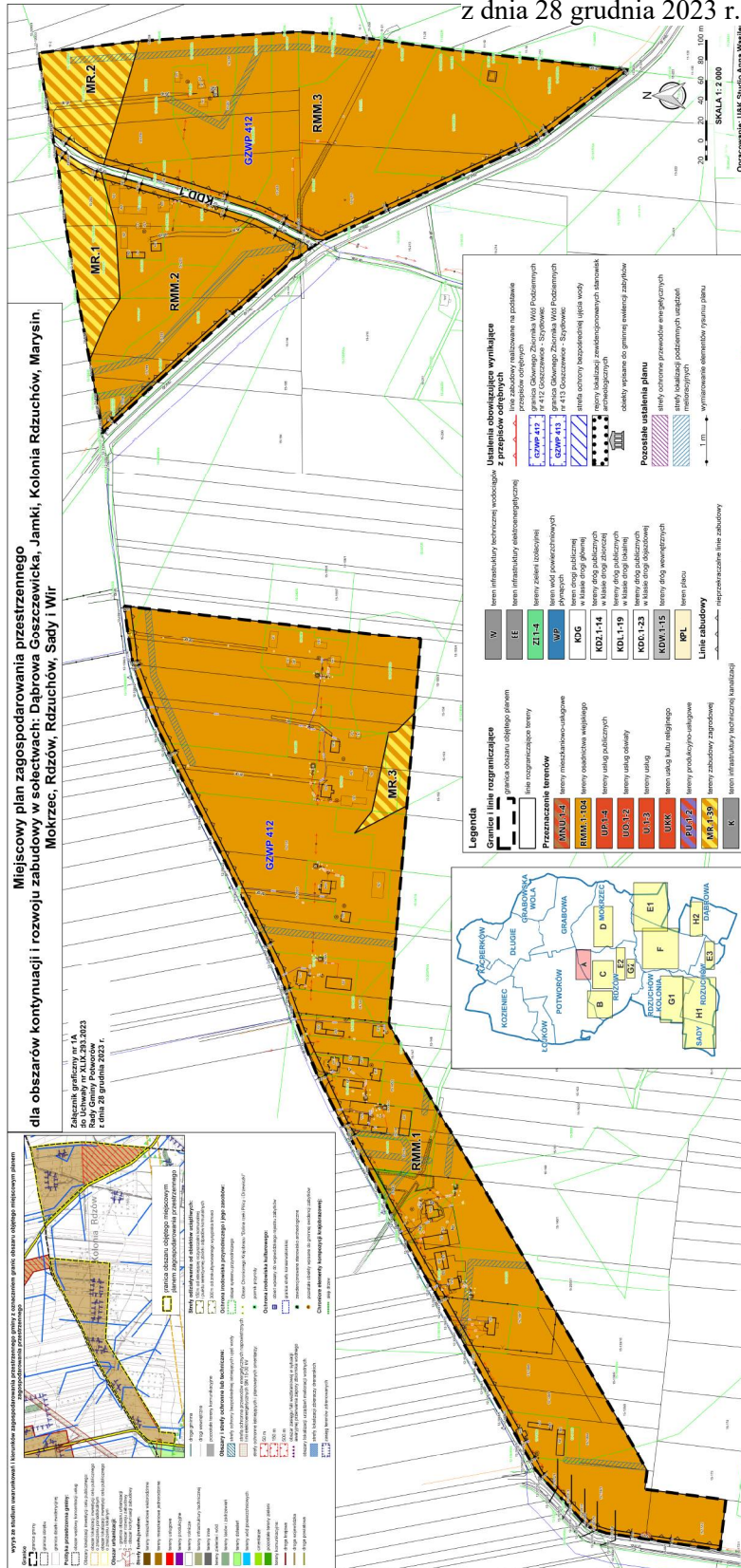
§ 34. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Potworów.

§ 35. Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

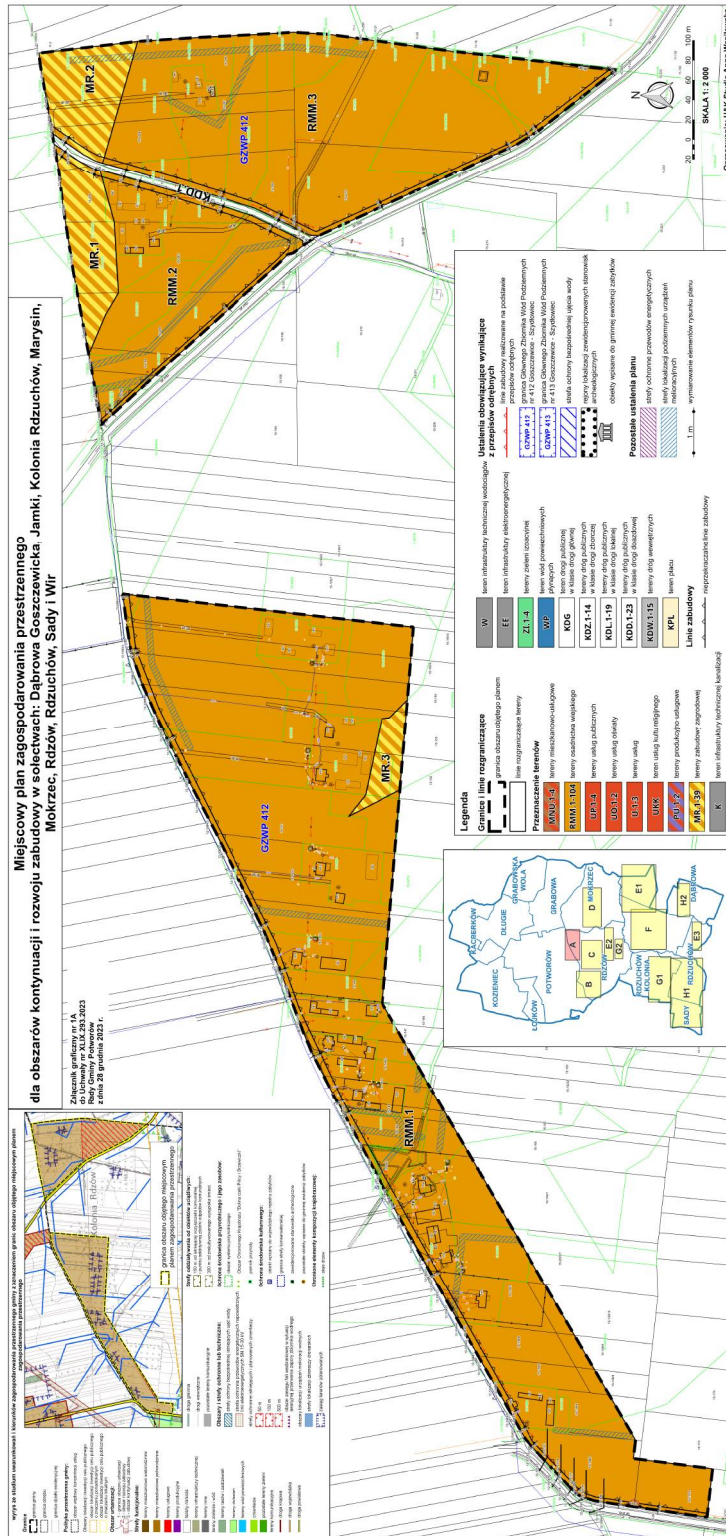
**Bogdan Milczarski**

Załącznik Nr 1A do uchwały Nr XLIX.293.2023  
Rady Gminy Potworów  
z dnia 28 grudnia 2023 r.

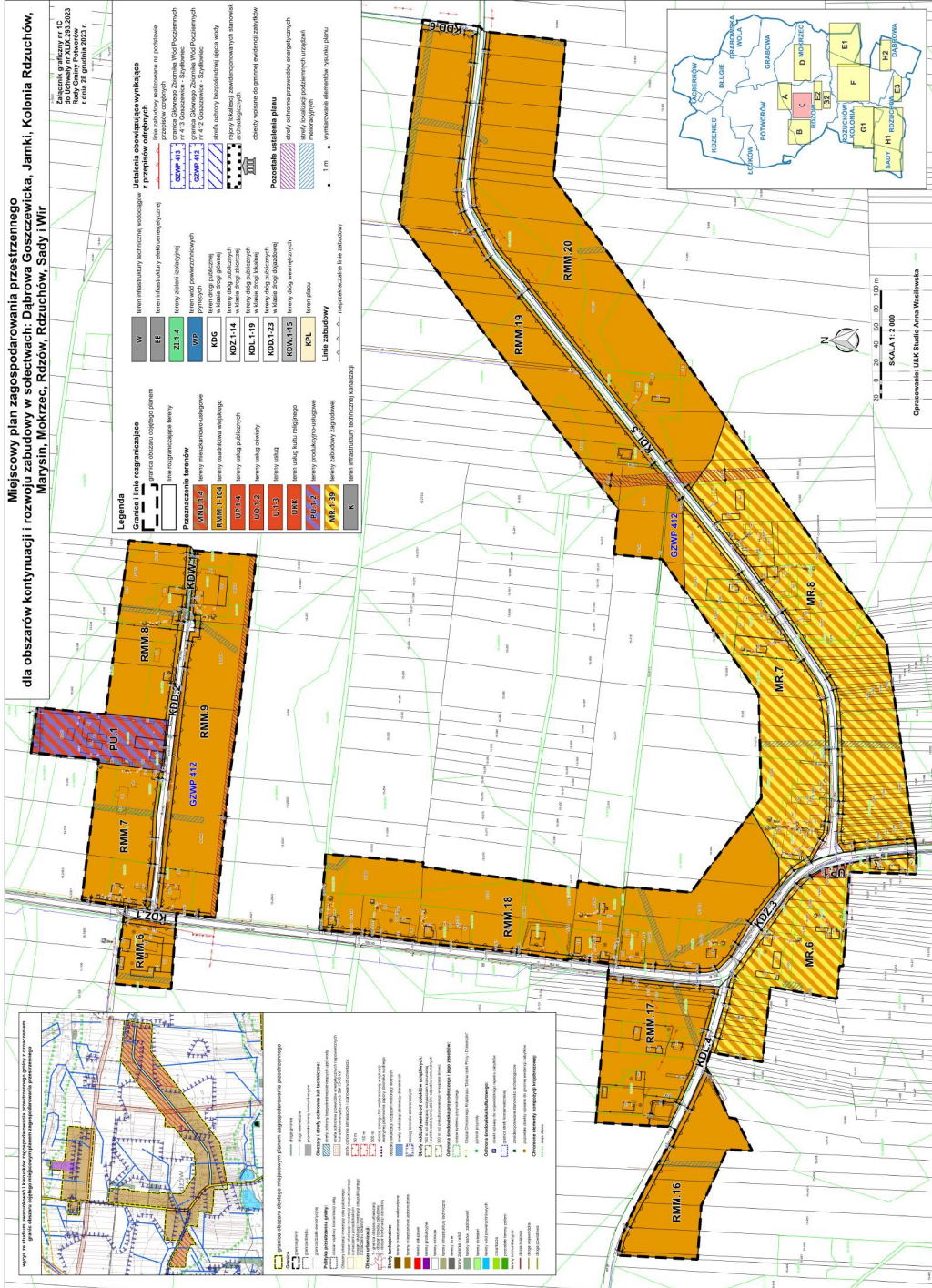




Załącznik Nr 1B do uchwały Nr XLIX.293.2023  
Rady Gminy Potworów  
z dnia 28 grudnia 2023 r.



Załącznik Nr 1C do uchwały Nr XLIX.293.2023  
Rady Gminy Potworów  
z dnia 28 grudnia 2023 r.

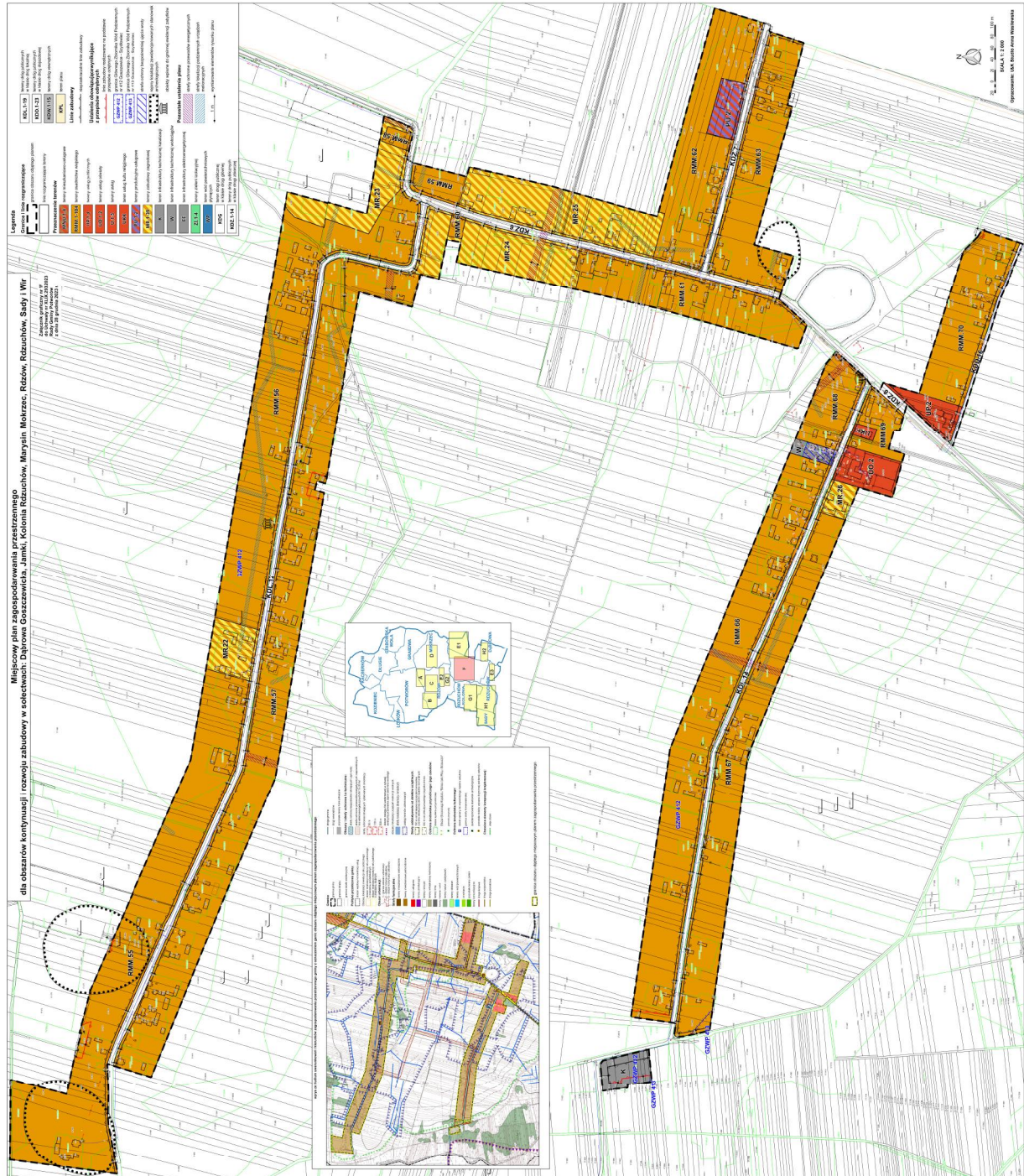




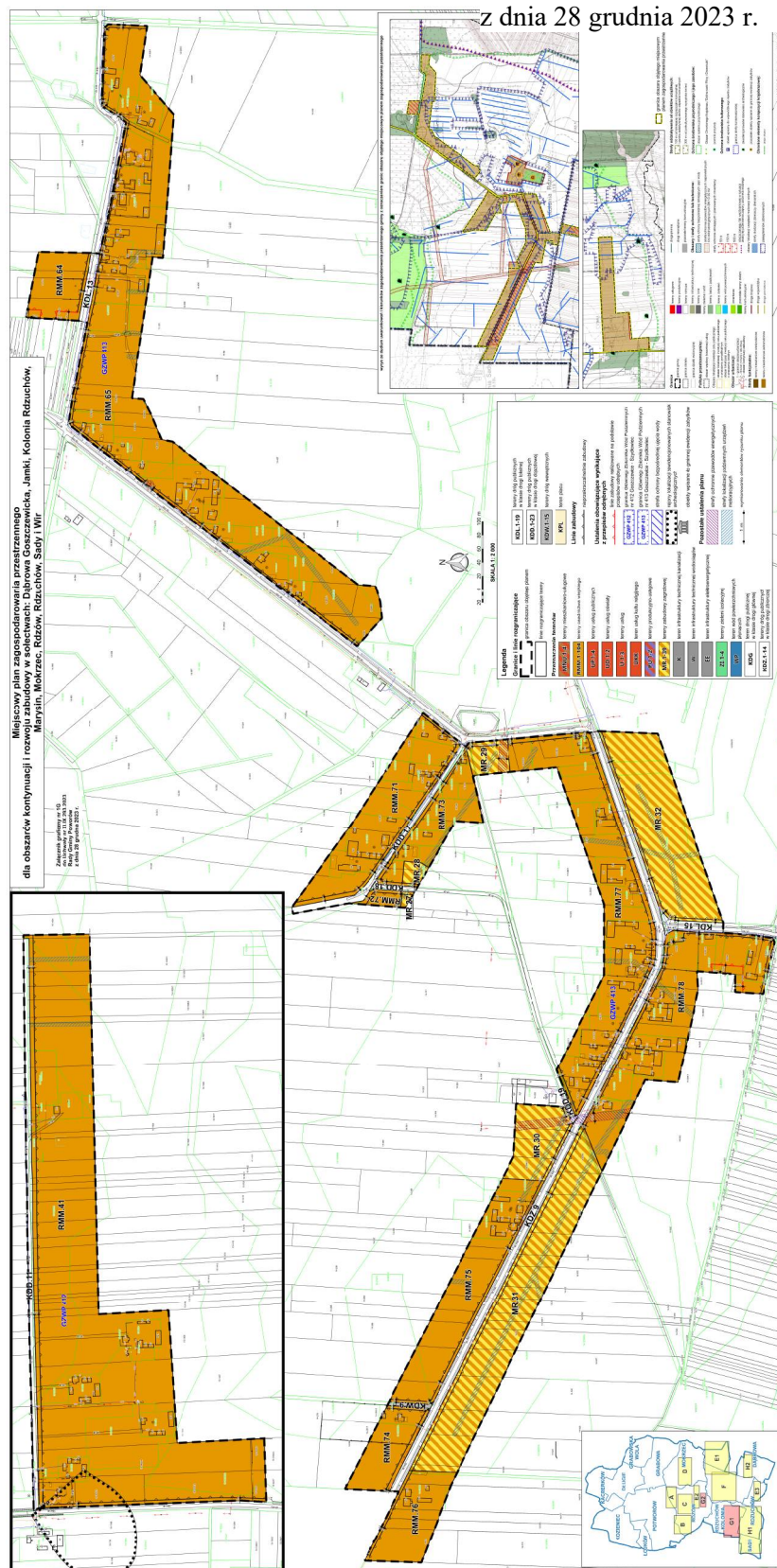
Załącznik Nr 1E do uchwały Nr XLIX.293.2023  
Rady Gminy Potworów  
z dnia 28 grudnia 2023 r.



Załącznik Nr 1F do uchwały Nr XLIX.293.2023  
Rady Gminy Potworów  
z dnia 28 grudnia 2023 r.



Załącznik Nr 1G do uchwały Nr XLIX.293.2023  
 Rady Gminy Potworów  
 z dnia 28 grudnia 2023 r.



Załącznik Nr 1H do uchwały Nr XLIX.293.2023  
Rady Gminy Potworów  
z dnia 28 grudnia 2023 r.



**ZAŁĄCZNIK NR 2**  
**DO UCHWAŁY NR XLIX.293.2023**  
**RADY GMINY POTWORÓW**  
**z dnia 28 grudnia 2023 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu Rozstrzygnięcie dotyczy uwag wniesionych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w sołectwach: Dąbrowa Goszczewicka, Jamki, Kolonia Rdzuchów, Marysin, Mokrzec, Rdzów, Rdzuchów, Sady i Wir, zwanego dalej „planem”.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Potworów przyjmuje rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Potworów. Rozstrzygnięcie w sprawie ww. uwag wraz z uzasadnieniem sposobu ich rozpatrzenia przez Radę Gminy zawiera tabela nr 1.



**Tabela 1: ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZA-GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ WÓJTA GMINY POTWORÓW**

**Rozstrzygnięcie dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w granicach sołectw: Dąbrowa Goszczewicka, Jamki, Kolonia Rdzuchów, Marysin, Mokrzec, Rdzów, Rdzuchów, Sady i Wir**

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 w sprawie uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XLIX.293.2023 RADY GMINY POTWORÓW z dnia 28 grudnia 2023 r.		Uzasadnienie odrzucenia uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	23.03.2023	osoba fizyczna	Wniosek o wprowadzenie dla działek nr ewid. 305, 306 i 307 w miejscowości Rdzuchów Koloni obsady zwierząt w budynkach inwentarskich 150 DJP, w przypadku zwierząt, dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych wynosi nie mniej niż 0,3 DJP	działki nr ewid. 305, 306 i 307 w miejscowości Rdzuchów Kolonia	-		nie-uwzględniona			Działki znajdują się poza obszarem objętym planem. Uwaga bezprzedmiotowa.
2	13.03.2023	osoba fizyczna	Wniosek o wprowadzenie dla działki nr ewid. 586 w miejscowości Rdzów obsady zwierząt w budynkach inwentarskich 40 DJP, w przypadku zwierząt, dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych wynosi nie mniej niż 0,3 DJP i 20 DJP w przypadku zwierząt dla których współczynnik sztuk rzeczywistych wynosi od 0,1 do 0,3	działka nr ewid. 586 w miejscowości Rdzów	w części objętej planem: teren zabudowy zagrodowej (MR.8)		nie-uwzględniona			Po udzieleniu wyjaśnień w sprawie zakresu ustaleń projektu planu, uwaga nie została podtrzymana w trakcie spotkania konsultacyjnego z osobami, które złożyły uwagi ani podczas ponowionego wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

**ZAŁĄCZNIK NR 3**  
**DO UCHWAŁY NR XLIX.293.2023**  
**RADY GMINY POTWORÓW**  
**z dnia 28 grudnia 2023 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Potworów rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w granicach sołectw: Dąbrowa Goszczewicka, Jamki, Kolonia Rdzuchów, Marysin, Mokrzec, Rdzów, Rdzuchów, Sady i Wir inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - jak następuje:

**§ 1.** W oparciu o zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w granicach sołectw: Potworów, Łojków i Kozieniec - etap I oraz prognozy skutków finansowych jego uchwalenia ustala się, że z jego ustaleń wynika konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu gminy, w postaci:

- 1) wykupu gruntów pod poszerzenie pasów drogowych dróg gminnych do parametrów wymaganych przepisami o drogach publicznych o pow. 29 060 m<sup>2</sup>;
- 2) budowy sieci wodociągowej z hydrantami przeciwpożarowymi o długości 3 530 mb;
- 3) budowy sieci kanalizacji sanitarnej o długości 6 980 mb.

**§ 2. 1.** Stosownie do ustalenia zawartego w §1, finansowanie wymienionych tam inwestycji odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy lub
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
  - a) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - b) funduszy unijnych,
  - c) innych środków zewnętrznych lub;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym (w tym w formie „partnerstwa publiczno-prywatnego” – „PPP”).

2. Wszelkie inne elementy infrastruktury technicznej związane z realizacją zainwestowania przewidzianego przedmiotowym planie będą realizowane przez przyszłych inwestorów (właścicieli działek budowlanych na obszarze objętym planem lub przedsiębiorców realizujących zadania z zakresu infrastruktury technicznej które nie należą do zadań własnych gminy).

**§ 3.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Potworów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX.293.2023

Rady Gminy Potworów

z dnia 28 grudnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**