

**UCHWAŁA NR XXIX / 176 /2001  
RADY GMINY w JEDLNI LETNISKO  
z dnia 28 września 2001 r**

**w sprawie zmiany - planu ogólnego przestrzennego zagospodarowania gminy Jedlnia Letnisko - aktualizacja 1987 – 2000 na terenie sołectwa Siczki**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 15 z 25 lutego 1999 r poz. 139 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami/ oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /Dz. U. Nr 13 z 1996 r poz. 74 z późniejszymi zmianami/

Uchwala się zmianę planu ogólnego przestrzennego zagospodarowania gminy Jedlnia letnisko – aktualizacja 1987 – 2000, w części obejmującej teren położony w sołectwie Siczki określony w § 1 uchwały stanowiącej tekst planu

**§ 1**

Plan obejmuje teren zawarty pomiędzy :

- ośią drogi gminnej położonej we wsi Siczki na odcinku od drogi wojewódzkiej Nr 737 do zachodniej granicy działki Nr 9
- zachodnia granica działki Nr 9 na długości 457 m ( w kierunku północnym ).

- linią rozgraniczającą strefy Nr 13, biegnącą od w/wym punktu w kierunku wschodnim do punktu położonego na 431–ym metrze granicy wschodniej działki Nr 20,
- zachodnią granicą działek Nr 21/11 i 21/14 do jej północno – zachodniego narożnika,
- północną granicą działki Nr 21/14 i jej przedłużeniu do zachodniej granicy działki Nr 24/32,
- zachodnią, południową i wschodnią granicę działki Nr 24/32,
- północną granicą działki Nr 25/20,
- wschodnią granicą działki Nr 25/20 na odcinku długości 10 m,
- linią rozgraniczającą strefy Nr 11, biegnącą od w/wym punktu w kierunku wschodnim do punktu położonego na 285–ym metrze wschodniej granicy działki Nr 31,
- wschodnią granicą działki Nr 31 do punktu przecięcia jej przedłużenia z północną krawędzią jezdni drogi Nr 737,
- krawędzią północną drogi Nr 737 do punktu jej przecięcia z osią wylotu drogi gminnej wsi Siczki.

## § 2

Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie:

- przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu w kontekście,
  - ♦ istniejącego zagospodarowania i zainwestowania terenów objętych zmianą planu oraz położonych w ich sąsiedztwie;
  - ♦ ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego gminy nie podlegającym zmianom w wyniku niniejszego planu;
  - ♦ ustaleń przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlnia Letnisko;
- wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- wymagań ochrony środowiska,
- wymagań dotyczących zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- wymagań osób niepełnosprawnych,
- wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego,

- przesłankę do minimalizacji konfliktów między interesami: obywateli, samorządu i państwa, zwłaszcza w aspekcie prawa własności,
- wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

### § 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- przeznaczenie terenu i podział na strefy funkcjonalne z określeniem linii uwzględniających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- linie rozgraniczające ulic,
- określenie położenia i granic obiektów podlegających ochronie oraz zasad zagospodarowania terenów wokół tych obiektów,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające obiektów z tym związanych,
- zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem w nawiązaniu do istniejących elementów układu komunikacyjnego w gminie,
- warunki, zasady i standardy zabudowy i zagospodarowania terenu, linie zabudowy oraz gabaryty obiektów,
- zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane i wydzielania lokalnych elementów obsługi komunikacyjnej,
- szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,
- tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,
- określenie celów perspektywicznych, dla których ustalenia niniejszego planu stanowią etap realizacyjny.

### § 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - ♦ granice obszaru objętego ustaleniami jako granice planu,

- ♦ rozmieszczenie i linie rozgraniczające strefy o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- ♦ wyznaczenie linii zabudowy obiektów mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych,
- ♦ zasięg stref ochronnych.

## § 5

1. Przebieg linii rozgraniczających tereny (strefy funkcjonalne) może być zmieniony w trybie zmiany planu;
2. Podział terenu w obrębie stref funkcjonalnych na działki budowlane może nastąpić:
  - w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 7 stycznia 2000 o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. Nr 6 poz. 70 z dnia 31 stycznia 2000r.)
3. Przebieg linii zabudowy może być zmieniony w trybie zmiany planu.

## § 6

Ilekroć w przepisach uchwały mowa jest o:

1. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu dla obszaru, o którym mowa w §1
2. Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie geodezyjnej w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały
3. Planie zagospodarowania przestrzennego gminy – należy przez to rozumieć ustalenia „planu ogólnego przestrzennego zagospodarowania gminy Jedlnia Letnisko – aktualizacja 1987 – 2000”
4. Strefie funkcjonalnej – należy przez to rozumieć wszystkie tereny w granicach uchwalonego planu o tym samym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym.

## § 7

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na strefy funkcjonalne wymienione w ust. 2 – 14.

Zawarte w nich ustalenia szczegółowe, wraz z ustaleniami, o których mowa w § 8 i 9, stanowią podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. **Strefa 1 – MN – R – U/G – L**

Teren:

- istniejącej, przewidzianej do utrzymania oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej i rolniczej – MN – R
- realizacji zabudowy usługowej z obiektami przeznaczonymi do prowadzenia działalności gospodarczej - U/G
- realizacji zabudowy lotniskowej - L

1. Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
  - a) budynki mieszkalne jedno i dwurodzinne oraz dwupokoleniowe, gospodarcze, inwentarskie i pomocnicze w gospodarstwach rolnych i ludności nierolniczej
  - b) wolnostojące budynki usług podstawowych i handlu oraz przewidziane do prowadzenia działalności gospodarczej, a także pomieszczenia na ten cel wbudowane w budynkach o innym przeznaczeniu
  - c) budynki lotniskowe
  - d) parkingi lokalne dla samochodów osobowych towarzyszące usługom
  - e) obiekty i elementy małej architektury, w tym ogrodzenia
  - f) niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej
  - g) zielen towarzysząca i ozdobna
2. Nie dopuszcza się w obrębie strefy:
  - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- b) zabudowy pensjonatowej i zbiorowego zakwaterowania
- c) obiektów przemysłowych, warsztatowych i magazynowych
- d) obiektów obsługi komunikacji, zakładów napraw samochodów, karoserii, ogumienia, lakierniczych, myjni samochodów, parkingów grupowych oraz stacji paliw
- e) ferm hodowlanych
- f) zakładów przetwórstwa rolno – spożywczego

3. Ustala się następujące warunki zabudowy strefy:

- a) wymiana, przebudowa i rozbudowa istniejących, lub budowa nowych obiektów winna zmierzać do tworzenia kompleksów zabudowy harmonizujących z otoczeniem. Wyklucza się budynki z płaskimi dachami,
- b) w zależności od przeznaczenia, dopuszcza się realizację obiektów od I do II kondygnacji nadziemnych, a w budynkach mieszkalnych do II kondygnacji z mieszkalnym poddaszem,
- c) dla zabudowy projektowanej, a także tworzonej w wyniku przebudowy i rozbudowy obiektów istniejących, wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie powinna przekraczać 30% powierzchni działek,
- e) kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejącą zieleń,

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzania terenu strefy:

- a) wyznacza się nieprzekraczalne linie rozgraniczające obszaru strefy i okalających je ulic,
- b) usytuowanie ogrodzeń wzdłuż ciągów ulic nie może przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających. Wycofanie ich w głąb działek, może wynikać ze sposobu zagospodarowania terenu działek w ramach projektu budowlanego, a zwłaszcza usytuowania parkingów i podjazdów przy projektowanych usługach.

- c) w zależności od potrzeb, a także w wyniku zmieniających się form użytkowania i zabudowy terenu, dopuszcza się dokonywanie wewnętrznych podziałów działek budowlanych na podstawie zatwierdzonych projektów ich zagospodarowania, z zachowaniem zewnętrznych linii rozgraniczających obszaru strefy,
- d) kształtowanie szaty roślinnej winno następować z ochroną projektowanych ciągów infrastruktury technicznej,
- e) ✓ obsługę komunikacyjną strefy należy zapewnić z istniejącej ulicy wiejskiej i ulic projektowanych •14KD, •24KD, •25KD,
- f) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków i wód opadowych, oraz zasilanie w energię elektryczną, należy docelowo realizować w oparciu o system projektowanych sieci wiejskich, na warunkach określonych przez odpowiednich dysponentów i zgodnie z ustaleniami § 8.
- g) przejściowo, do czasu realizacji systemu sieci, dopuszcza się lokalne lub indywidualne:
  - zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, w tym studni kopanych,
  - odprowadzanie ścieków do wybieralnych, bezodpływowych i szczelnych zbiorników do ich gromadzenia,
  - powierzchniowe odwodnienie z wód opadowych.

### 3. Strefa 2 – MN – U – L

Teren:

- realizacji zabudowy mieszkaniowej MN
- realizacji zabudowy usługowej – U
- realizacji zabudowy letniskowej – L

1. podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
  - a) budynki mieszkalne jedno i dwurodzinne oraz dwupokoleniowe, a także budynki gospodarcze i pomocnicze,

- b) wolnostojące budynki usług podstawowych i handlu, a także pomieszczenia na ten cel wbudowane w budynki o innym przeznaczeniu,
  - c) budynki letniskowe
  - d) parkingi lokalne dla samochodów osobowych, towarzyszące usługom,
  - e) obiekty i elementy małej architektury, w tym ogrodzenia,
  - f) niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - g) zieleń towarzysząca i ozdobna.
2. Nie dopuszcza się w obrębie strefy:
- a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - b) zabudowy pensjonatowej i zbiorowego zakwaterowania
  - c) obiektów przemysłowych, warsztatowych i magazynowych
  - d) obiektów obsługi komunikacji, zakładów napraw samochodów, karoserii, ogumienia, lakierniczych, myjni samochodów, parkingów grupowych oraz stacji paliw
  - e) ferm hodowlanych
  - f) zakładów przetwórstwa rolno – spożywczego
3. Ustala się następujące warunki zabudowy strefy:
- a) budowa obiektów winna zmierzać do tworzenia kompleksów zabudowy harmonizujących z otoczeniem. Wyklucza się budynki z płaskimi dachami.
  - b) w zależności od przeznaczenia, dopuszcza się realizację obiektów od I do II kondygnacji nadziemnych, a w budynkach mieszkalnych do II kondygnacji z mieszkalnym poddaszem
  - c) dla projektowanej zabudowy wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie powinna przekraczać 30% powierzchni działek.



4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzania terenu strefy:

a) wyznacza się nieprzekraczalne linie rozgraniczające obszaru strefy i okalających je ulic,

b) usytuowanie ogrodzeń wzdłuż ciągów ulic nie może przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających.

Wycofanie ich w głąb działek, może wynikać ze sposobu zagospodarowania terenu działek w ramach projektu budowlanego, a zwłaszcza usytuowania parkingów i podjazdów przy projektowanych usługach.

c) podział obszaru strefy na działki przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania winien nastąpić na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydanych w oparciu o koncepcję zagospodarowania terenu strefy. Szerokość frontu wydzielanych działek nie może być mniejsza od 20m.

d) obsługę komunikacyjną strefy należy zapewnić z projektowanych ulic •22KD, •23KD, •24KD

e) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków i wód opadowych, oraz zasilanie w energię elektryczną, należy docelowo realizować w oparciu o system projektowanych sieci wiejskich, na warunkach określonych przez odpowiednich dysponentów i zgodnie z ustaleniami § 8.

f) przejściowo, do czasu realizacji systemu sieci, dopuszcza się lokalne lub indywidualne:

- zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, w tym studni kopanych,

- odprowadzanie ścieków do wybieralnych, bezodpływowych i szczelnych zbiorników do ich gromadzenia,

- powierzchniowe odwodnienie z wód opadowych.

g) kształtowanie szaty roślinnej winno następować z ochroną projektowanych ciągów infrastruktury technicznej.

#### 4. Strefa 3 – MN – U – L

Teren:

- istniejącej, przewidzianej do utrzymania oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej – MN
- realizacji zabudowy usługowej – U
- istniejącej, przewidzianej do utrzymania oraz projektowanej zabudowy letniskowej – L
- realizacji ulic wewnętrznych obsługujących - KD

1. Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

- a) budynki mieszkalne jedno i dwurodzinne oraz dwupokoleniowe, a także budynki gospodarcze i pomocnicze,
- b) wolnostojące budynki usług podstawowych i handlu, a także pomieszczenia na ten cel wbudowane w budynki o innym przeznaczeniu,
- c) budynki letniskowe,
- d) parkingi lokalne dla samochodów osobowych, towarzyszące usługom,
- e) obiekty i elementy małej architektury, w tym ogrodzenia,
- f) niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- g) zieleń towarzysząca i ozdobna.

2. Nie dopuszcza się w obrębie strefy:

- a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- b) zabudowy pensjonatowej i zbiorowego zakwaterowania
- c) obiektów przemysłowych, warsztatowych i magazynowych
- d) obiektów obsługi komunikacji, zakładów napraw samochodów, karoserii, ogumienia, lakierniczych, myjni samochodów, parkingów grupowych oraz stacji paliw
- e) ferm hodowlanych
- f) zakładów przetwórstwa rolno – spożywczego

3. Ustala się następujące warunki zabudowy strefy:
  - a) budowa obiektów winna zmierzać do tworzenia kompleksów zabudowy harmonizujących z otoczeniem. Wyklucza się budynki z płaskimi dachami.
  - b) w zależności od przeznaczenia, dopuszcza się realizację obiektów od I do II kondygnacji nadziemnych, a w budynkach mieszkalnych do II kondygnacji z mieszkalnym poddaszem
  - c) dla projektowanej zabudowy wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie powinna przekraczać 30% powierzchni działek.
  
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzania terenu strefy:
  - a) wyznacza się nieprzekraczalne linie rozgraniczające obszaru strefy i okalających je ulic,
  - b) w obrębie strefy wyznacza się lokalizację stacji transformatorowych na działkach stanowiących podstrefy • 26 – EE (w obrębie działki o Nr ewid. 13/4) i • 27 – EE (w obrębie działki o Nr ewid. 21/21),
  - c) usytuowanie ogrodzeń wzdłuż ciągów ulic nie może przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających. Wycofanie ich w głąb działek, może wynikać ze sposobu zagospodarowania terenu działek w ramach projektu budowlanego, a zwłaszcza usytuowania parkingów i podjazdów przy projektowanych usługach.
  - d) podział obszaru strefy w części niezabudowanej na działki przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania może nastąpić wyłącznie przy zapewnieniu dostępu do dróg publicznych. Za spełnienie tego wymogu uważa się wydzielenie dróg wewnętrznych wraz z ustawieniem na tych drogach odpowiednich służebności dla wydzielonych działek, względnie wydzieleniu działek pod drogi publiczne. Osoba składająca wniosek o podział, winna przedstawić koncepcję

zagospodarowania tej nieruchomości, z określeniem przebiegiem drogi, jej linii rozgraniczającej i linii zabudowy. Miejsca ich włączeń do dróg •22KD i •24KD określone zostały na rysunku planu. Szerokość frontów wydzielonych działek nie może być mniejsza od 20m.

- e) obsługę komunikacyjną strefy należy zapewnić z projektowanych ulic •22KD, •23KD, •24KD i istniejącej, przeznaczonej do przebudowy ulicy •14KD oraz projektowanych, przewidzianych do wydzielenia w trakcie podziałów terenów, dróg wewnętrznych usytuowanych na rysunku planu i oznaczonych symbolem •KD-1/2.
- f) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków i wód opadowych, oraz zasilanie w energię elektryczną, należy docelowo realizować w oparciu o system projektowanych sieci wiejskich, na warunkach określonych przez odpowiednich dysponentów i zgodnie z ustaleniami § 8.
- g) przejściowo, do czasu realizacji systemu sieci, dopuszcza się lokalne lub indywidualne:
  - zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, w tym studni kopanych,
  - odprowadzanie ścieków do wybieralnych, bezodpływowych i szczelnych zbiorników do ich gromadzenia,
  - powierzchniowe odwodnienie z wód opadowych.
- h) kształtowanie szaty roślinnej winno następować z ochroną projektowanych ciągów infrastruktury technicznej.

## 5. Strefa 4 – MN – U – L

Teren:

- istniejącej, przewidzianej do utrzymania oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej – MN
- realizacji zabudowy usługowej – U
- istniejącej, przewidzianej do utrzymania oraz projektowanej zabudowy letniskowej – L

- realizacji wewnętrznych, obsługujących ciągów pieszo – jezdnych •K – CPJ

1. Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
  - a) budynki mieszkalne jedno i dwurodzinne oraz dwupokoleniowe, z pomieszczeniami o charakterze hotelowym, budynki hotelowe z towarzyszącymi usługami a także budynki gospodarcze i pomocnicze,
  - b) wolnostojące budynki usług podstawowych i handlu, a także pomieszczenia na ten cel wbudowane w budynki o innym przeznaczeniu,
  - c) budynki letniskowe,
  - d) parkingi lokalne dla samochodów osobowych, towarzyszące usługom,
  - e) obiekty i elementy małej architektury, w tym ogrodzenia,
  - f) niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - g) zieleń towarzysząca i ozdobna.
  
2. Nie dopuszcza się w obrębie strefy:
  - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - b) zabudowy pensjonatowej
  - c) obiektów przemysłowych, warsztatowych i magazynowych
  - d) obiektów obsługi komunikacji, zakładów napraw samochodów, karoserii, lakierniczych, ogumienia, myjni samochodów, parkingów grupowych oraz stacji paliw
  - e) ferm hodowlanych
  - f) zakładów przetwórstwa rolno – spożywczego
  
3. Ustala się następujące warunki zabudowy strefy:
  - a) budowa obiektów winna zmierzać do tworzenia kompleksów zabudowy harmonizujących z otoczeniem,
  - b) w obrębie strefy, ze względu na jej położenie, możliwe jest tworzenie kompleksu handlowo – usługowego, grupującego handel, gastronomię i inne usługi ogólnodostępne i publiczne,

- c) w zależności od przeznaczenia, dopuszcza się realizację obiektów od I do II kondygnacji nadziemnych, a w budynkach mieszkalnych do II kondygnacji z mieszkalnym poddaszem,
  - d) dla projektowanej zabudowy wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) powierzchnia zabudowy na działkach o funkcji mieszkalnej i letniskowej nie powinna przekraczać 30% a w miejscach koncentracji usług 60% powierzchni działek.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzania terenu strefy:
- a) wyznacza się nieprzekraczalne linie rozgraniczające obszaru strefy i okalających je ulic;
  - b) usytuowanie ogrodzeń wzdłuż ciągów ulic nie może przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających. Wycofanie ich w głąb działek może wynikać ze sposobu zagospodarowania terenu działek w ramach projektu budowlanego, a zwłaszcza usytuowania parkingów i podjazdów przy projektowanych usługach;
  - c) podział obszaru strefy w części niezabudowanej na działki przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania może nastąpić wyłącznie przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej. Za spełnienie tego wymogu uważa się wydzielenie drogi wewnętrznej w postaci ciągu pieszo – jezdni wraz w ustanowieniem służebności dla wydzielonych działek, względnie wydzieleniu działki dla drogi publicznej. Osoba składająca wniosek o podział, winna przedstawić koncepcję zagospodarowania tej nieruchomości, z określeniem przebiegu drogi, jej linii rozgraniczających i linii zabudowy. Miejsca ich włączeń do dróg •14KD i •15KD określone zostały na rysunku planu. Szerokość frontów wydzielonych działek nie może być mniejsza od 20m;
  - d) lokalizacja na obszarze strefy lub jej części obiektów usługowych wymienionych w § 7 ust. 5 pkt 3 lit. b może, w zależności od ich

- usytuowania i powierzchni, wyeliminować konieczność wydzielenia wyżej wymienionej drogi lub zmianę jej przebiegu;
- e) wyeliminowanie konieczności wydzielenia wyżej wymienionej drogi nastąpić może również w przypadku gdy przed podziałem terenu na działki nastąpi jego zcalenie;
  - f) obsługę komunikacyjną strefy należy zapewnić z istniejących, przeznaczonych do przebudowy ulic •14KD, •16KD i istniejącej ulicy wiejskiej oraz projektowanej •15KD;
  - g) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasilanie w energię elektryczną, należy docelowo realizować w oparciu o system projektowanych sieci wiejskich, na warunkach określonych przez odpowiednich dysponentów i zgodnie z ustaleniami § 8;
  - h) przejściowo, do czasu realizacji systemu sieci, dopuszcza się lokalne lub indywidualne:
    - zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, w tym studni kopanych,
    - odprowadzanie ścieków do wybieralnych, bezodpływowych, szczelnych zbiorników do ich gromadzenia,
    - powierzchniowe odwodnienie z wód opadowych.
  - i) kształtowanie szaty roślinnej winno następować z ochroną projektowanych ciągów infrastruktury technicznej.

#### 6. Strefa 5 – MN – U – L

##### Teren:

- istniejącej, przewidzianej do utrzymania oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej – MN
- realizacji zabudowy usługowej – U
- istniejącej, przewidzianej do utrzymania oraz projektowanej zabudowy letniskowej – L
- realizacji wewnętrznego, obsługującego ciągu pieszo – jezdnego •K – CPJ

1. Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
  - a) budynki mieszkalne jedno i dwurodzinne oraz dwupokoleniowe, a także budynki gospodarcze i pomocnicze,
  - b) wolnostojące budynki usług i handlu, a także pomieszczenia na ten cel wbudowane w budynki o innym przeznaczeniu,
  - c) budynki letniskowe,
  - d) parkingi lokalne dla samochodów osobowych, towarzyszące usługom,
  - e) obiekty i elementy małej architektury, w tym ogrodzenia,
  - f) niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - g) zielen towarzysząca i ozdobna.
  
2. Nie dopuszcza się w obrębie strefy:
  - a) zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej;
  - b) zabudowy pensjonatowej i zbiorowego zakwaterowania;
  - c) obiektów przemysłowych, warsztatowych i magazynowych;
  - d) obiektów obsługi komunikacji, zakładów napraw samochodów, karoserii, lakierniczych, ogumienia, myjni samochodów, parkingów grupowych oraz stacji paliw;
  - e) ferm hodowlanych;
  - f) zakładów przetwórstwa rolno – spożywczego.
  
3. Ustala się następujące warunki zabudowy strefy:
  - a) budowa obiektów winna zmierzać do tworzenia kompleksów zabudowy harmonizujących z otoczeniem. Wyklucza się budynki z płaskimi dachami;
  - b) w zależności od przeznaczenia, dopuszcza się realizację obiektów od I do II kondygnacji nadziemnych, a w budynkach mieszkalnych do II kondygnacji z mieszkalnym poddaszem;
  - c) dla projektowanej zabudowy wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - d) powierzchnia zabudowy na działkach o funkcji mieszkalnej i letniskowej nie powinna przekraczać 30% powierzchni działek.



4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzania terenu strefy:
- a) wyznacza się nieprzekraczalne linie rozgraniczające obszaru strefy i okalających je ulic;
  - b) usytuowanie ogrodzeń wzdłuż ciągów ulic nie może przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających. Wycofanie ich w głąb działek może wynikać ze sposobu zagospodarowania terenu działek w ramach projektu budowlanego, a zwłaszcza usytuowania parkingów i podjazdów przy projektowanych usługach;
  - c) podział obszaru strefy w części niezabudowanej na działki przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania może nastąpić wyłącznie przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej. Za wypełnienie tego wymogu uważa się wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek, względnie wydzieleniu działki pod drogę publiczną. Osoba składająca wniosek o podział, winna przedstawić koncepcję zagospodarowania tej nieruchomości, z określeniem przebiegu drogi, jej linii rozgraniczających i linii zabudowy. Miejsca ich włączeń do dróg •15KD i •21KD określone zostały na rysunku planu;
  - d) wyeliminowanie konieczności wydzielenia wyżej wymienionej drogi nastąpić może również w przypadku gdy przed podziałem terenu na działki nastąpi jego zcalenie;
  - e) obsługę komunikacyjną strefy należy zapewnić z istniejących, przeznaczonych do przebudowy ulic •14KD, •16KD oraz projektowanych •15KD i •21KD;
  - f) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasilanie w energię elektryczną, należy docelowo realizować w oparciu o system projektowanych sieci wiejskich, na warunkach określonych przez odpowiednich dysponentów i zgodnie z ustaleniami § 8;

- g) przejściowo, do czasu realizacji systemu sieci, dopuszcza się lokalne lub indywidualne:
  - zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, w tym studni kopanych,
  - odprowadzanie ścieków do wybieralnych, szczelnych, bezodpływowych, zbiorników do ich gromadzenia,
  - powierzchniowe odwodnienie z wód opadowych.
- h) kształtowanie szaty roślinnej winno następować z ochroną projektowanych ciągów infrastruktury technicznej.

## 7. Strefa 6 – MN – U – L

Teren:

- istniejącej, przewidzianej do utrzymania oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej – MN
- realizacji zabudowy usługowej – U
- istniejącej, przewidzianej do utrzymania oraz projektowanej zabudowy letniskowej – L

1. Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
  - a) budynki mieszkalne jedno i dwurodzinne oraz dwupokoleniowe, a także budynki gospodarcze i pomocnicze,
  - b) wolnostojące budynki usług i handlu, a także pomieszczenia na ten cel wbudowane w budynki o innym przeznaczeniu,
  - c) budynki letniskowe,
  - d) parkingi lokalne dla samochodów osobowych, towarzyszące usługom,
  - e) obiekty i elementy małej architektury, w tym ogrodzenia,
  - f) niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - g) zieleni towarzysząca i ozdobna.

2. Nie dopuszcza się w obrębie strefy:
  - a) zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej;
  - b) zabudowy pensjonatowej i zbiorowego zakwaterowania;
  - c) obiektów przemysłowych, warsztatowych i magazynowych;
  - d) obiektów obsługi komunikacji, zakładów napraw samochodów, karoserii, lakierniczych, ogumienia, myjni samochodów, parkingów grupowych oraz stacji paliw;
  - e) ferm hodowlanych;
  - f) zakładów przetwórstwa rolno – spożywczego.
  
3. Ustala się następujące warunki zabudowy strefy:
  - a) budowa obiektów winna zmierzać do tworzenia kompleksów zabudowy harmonizujących z otoczeniem. Wyklucza się budynki z płaskimi dachami;
  - b) w zależności od przeznaczenia, dopuszcza się realizację obiektów od I do II kondygnacji nadziemnych, a w budynkach mieszkalnych do II kondygnacji z mieszkalnym poddaszem;
  - c) dla projektowanej zabudowy wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - d) powierzchnia zabudowy na działkach o funkcji mieszkalnej i letniskowej nie powinna przekraczać 30% powierzchni działek.
  
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu strefy:
  - a) wyznacza się nieprzekraczalne linie rozgraniczające obszaru strefy i okalających je ulic;
  - b) usytuowanie ogrodzeń wzdłuż ciągów ulic nie może przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających. Wycofanie ich w głąb działek może wynikać ze sposobu zagospodarowania terenu działek w ramach projektu budowlanego, a zwłaszcza usytuowania parkingów i podjazdów przy projektowanych usługach;

- c) obsługę komunikacyjną strefy należy zapewnić z istniejących, przeznaczonych do przebudowy ulic •16KD, •18K-CPJ oraz projektowanych ulic •17KD i •21KD;
- d) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasilanie w energię elektryczną, należy docelowo realizować w oparciu o system projektowanych sieci wiejskich, na warunkach określonych przez odpowiednich dysponentów;
- e) przejściowo, do czasu realizacji systemu sieci, dopuszcza się lokalne lub indywidualne:
  - zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, w tym studni kopanych,
  - odprowadzanie ścieków do wybieralnych, szczelnych, bezodpływowych, zbiorników do ich gromadzenia,
  - powierzchniowe odwodnienie z wód opadowych.
- f) kształtowanie szaty roślinnej winno następować z ochroną projektowanych ciągów infrastruktury technicznej.

## 8. Strefa 7 – MN – U – L

Teren:

- istniejącej, przewidzianej do utrzymania oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej – MN
- realizacji zabudowy usługowej – U
- realizacji zabudowy letniskowej – L

1. Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
  - a) budynki mieszkalne jedno i dwurodzinne oraz dwupokoleniowe, a także budynki gospodarcze i pomocnicze,
  - b) wolnostojące budynki usług i handlu, a także pomieszczenia na ten cel wbudowane w budynki o innym przeznaczeniu,
  - c) budynki letniskowe,
  - d) parkingi lokalne dla samochodów osobowych, towarzyszące usługom,
  - e) obiekty i elementy małej architektury, w tym ogrodzenia,

- f) niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - g) zieleń towarzysząca i ozdobna.
2. Nie dopuszcza się w obrębie strefy:
- a) zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej;
  - b) zabudowy pensjonatowej i zbiorowego zakwaterowania;
  - c) obiektów przemysłowych, warsztatowych i magazynowych;
  - d) obiektów obsługi komunikacji, zakładów napraw samochodów, karoserii, lakierniczych, ogumienia, myjni samochodowych, parkingów grupowych oraz stacji paliw;
  - e) ferm hodowlanych;
  - f) zakładów przetwórstwa rolno – spożywczego.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy strefy:
- a) budowa obiektów winna zmierzać do tworzenia kompleksów zabudowy harmonizujących z otoczeniem. Wyklucza się budynki z płaskimi dachami;
  - b) w zależności od przeznaczenia, dopuszcza się realizację obiektów od I do II kondygnacji nadziemnych, a w budynkach mieszkalnych do II kondygnacji z mieszkalnym poddaszem;
  - c) dla projektowanej zabudowy wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - d) powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych na działkach o funkcji mieszkalnej i letniskowej nie powinna przekraczać 30% powierzchni działek.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzania terenu strefy:
- a) wyznacza się nieprzekraczalne linie rozgraniczające obszar strefy i okalających ją dróg i ulic;
  - b) usytuowanie ogrodzeń wzdłuż ciągów ulic nie może przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających. Wycofanie ich w głąb działek może wynikać ze sposobu zagospodarowania terenu działek w ramach projektu budowlanego, a zwłaszcza

usytuowania parkingów i podjazdów przy projektowanych usługach;

- c) obsługę komunikacyjną strefy należy zapewnić z istniejących, przeznaczonych do przebudowy ulic •16KD, •19KD oraz projektowanej ulicy •17KD;
- d) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasilanie w energię elektryczną, należy docelowo realizować w oparciu o system projektowanych sieci wiejskich, na warunkach określonych przez odpowiednich dysponentów;
- e) przejściowo, do czasu realizacji systemu sieci, dopuszcza się lokalne lub indywidualne:
  - zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, w tym studni kopanych,
  - odprowadzanie ścieków do wybieralnych, szczelnych, bezodpływowych, zbiorników do ich gromadzenia,
  - powierzchniowe odwodnienie z wód opadowych.
- f) kształtowanie szaty roślinnej winno następować z ochroną projektowanych ciągów infrastruktury technicznej.

## 9. Strefa 8 – MN – U – L

Teren:

- istniejącej, przewidzianej do utrzymania oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej – MN
- realizacji zabudowy usługowej – U
- istniejącej, przewidzianej do utrzymania oraz projektowanej zabudowy letniskowej – L

1. Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
  - a) budynki mieszkalne jedno i dwurodzinne oraz dwupokoleniowe, a także budynki gospodarcze i pomocnicze,
  - b) wolnostojące budynki usług i handlu, a także pomieszczenia na ten cel wbudowane w budynki o innym przeznaczeniu,

- c) budynki letniskowe,
  - d) parkingi lokalne dla samochodów osobowych, towarzyszące usługom,
  - e) obiekty i elementy małej architektury, w tym ogrodzenia,
  - f) niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - g) zieleni towarzysząca i ozdobna.
2. Nie dopuszcza się w obrębie strefy:
- a) zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej;
  - b) zabudowy pensjonatowej i zbiorowego zakwaterowania;
  - c) obiektów przemysłowych, warsztatowych i magazynowych;
  - d) obiektów obsługi komunikacji, zakładów napraw samochodów, karoserii, lakierniczych, ogumienia, myjni samochodowych, parkingów grupowych oraz stacji paliw;
  - e) ferm hodowlanych;
  - f) zakładów przetwórstwa rolno – spożywczego.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy strefy:
- a) budowa obiektów winna zmierzać do tworzenia kompleksów zabudowy harmonizujących z otoczeniem. Wyklucza się budynki z płaskimi dachami;
  - b) w zależności od przeznaczenia, dopuszcza się realizację obiektów od I do II kondygnacji nadziemnych, a w budynkach mieszkalnych do II kondygnacji z mieszkalnym poddaszem;
  - c) dla projektowanej zabudowy wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - d) powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych na działkach o funkcji mieszkalnej i letniskowej nie powinna przekraczać 30% powierzchni działek.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzania terenu strefy:
- a) wyznacza się nieprzekraczalne linie rozgraniczające obszar strefy i okalających ją dróg i ulic;

- b) usytuowanie ogrodzeń wzdłuż ciągów ulic nie może przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających. Wycofanie ich w głąb działek może wynikać ze sposobu zagospodarowania terenu działek w ramach projektu budowlanego, a zwłaszcza usytuowania parkingów i podjazdów przy projektowanych usługach;
- c) obsługę komunikacyjną strefy należy zapewnić z istniejących, przeznaczonych do przebudowy ulic •19KD i •18K-CPJ oraz projektowanych ulic •17KD i •21KD;
- d) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasilanie w energię elektryczną, należy docelowo realizować w oparciu o system projektowanych sieci wiejskich, na warunkach określonych przez odpowiednich dysponentów;
- e) przejściowo, do czasu realizacji systemu sieci, dopuszcza się lokalne lub indywidualne:
  - zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, w tym studni kopanych,
  - odprowadzenie ścieków do wybieralnych, szczelnych, bezodpływowych, zbiorników do ich gromadzenia,
  - powierzchniowe odwodnienie z wód opadowych.
- f) kształtowanie szaty roślinnej winno następować z ochroną projektowanych ciągów infrastruktury technicznej.

#### 10. Strefa 9 – MN – U/G – L

Teren:

- istniejącej, przewidzianej do utrzymania oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej i rolniczej – MN – R
- realizacji zabudowy usługowej z obiektami przeznaczonymi do prowadzenia działalności gospodarczej - U/G
- realizacji zabudowy letniskowej - L



1. Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
  - a) budynki mieszkalne jedno i dwurodzinne oraz dwupokoleniowe, gospodarcze, inwentarskie i pomocnicze w gospodarstwach rolnych i ludności nierolniczej,
  - b) wolnostojące budynki usług podstawowych, handlu i przewidziane do prowadzenia działalności gospodarczej, a także pomieszczenia na ten cel wbudowane w budynkach o innym przeznaczeniu,
  - c) budynki letniskowe,
  - d) parkingi lokalne dla samochodów osobowych towarzyszące usługom,
  - e) obiekty i elementy małej architektury, w tym ogrodzenia,
  - f) niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - g) zieleni towarzysząca i ozdobna.
  
2. Nie dopuszcza się w obrębie strefy:
  - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - b) zabudowy pensjonatowej i zbiorowego zakwaterowania
  - c) obiektów przemysłowych, warsztatowych i magazynowych
  - d) obiektów obsługi komunikacji, zakładów napraw samochodów, karoserii, lakierniczych, ogumienia, myjni samochodów, parkingów grupowych oraz stacji paliw
  - e) ferm hodowlanych
  - f) zakładów przetwórstwa rolno – spożywczego
  
3. Ustala się następujące warunki zabudowy strefy:
  - a) wymiana, przebudowa i rozbudowa istniejących, lub budowa nowych obiektów winna zmierzać do tworzenia kompleksów zabudowy harmonizujących z otoczeniem. Wyklucza się budynki z płaskimi dachami,
  - b) w zależności od przeznaczenia, dopuszcza się realizację obiektów od I do II kondygnacji nadziemnych, a w budynkach mieszkalnych do II kondygnacji z mieszkalnym poddaszem,

- c) dla zabudowy projektowanej, a także tworzonej w wyniku przebudowy i rozbudowy obiektów istniejących, wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie powinna przekraczać 30% powierzchni działek,
  - e) kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejącą zielen.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzania terenu strefy:
- a) wyznacza się nieprzekraczalne linie rozgraniczające obszaru strefy i sąsiadujących ulic i dróg,
  - b) w obrębie strefy wyznacza się lokalizację stacji transformatorowej na wydzielonej działce stanowiącej podstawę • 28 – EE (w obrębie działki o Nr ewid. 28),
  - c) usytuowanie ogrodzeń wzdłuż ciągów ulic nie może przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających. Wycofanie ich w głąb działek, może wynikać ze sposobu zagospodarowania terenu działek w ramach projektu budowlanego, a zwłaszcza usytuowania parkingów i podjazdów przy projektowanych usługach.
  - d) ✓ w zależności od potrzeb, a także w wyniku zmieniających się form użytkowania i zabudowy terenu, dopuszcza się dokonywanie wewnętrznych podziałów działek budowlanych na podstawie zatwierdzonych projektów ich zagospodarowania, z zachowaniem zewnętrznych linii rozgraniczających obszaru strefy,
  - e) kształtowanie szaty roślinnej winno następować z ochroną projektowanych ciągów infrastruktury technicznej,
  - f) ✓ obsługę komunikacyjną strefy należy zapewnić z istniejącej i przewidzianej do przebudowy ulicy •19KD, projektowanej ulicy •20KD oraz w ograniczonym zakresie z istniejącej drogi Nr 737,
  - g) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków i wód opadowych, oraz zasilanie w energię elektryczną, należy docelowo realizować

w oparciu o system projektowanych sieci wiejskich, na warunkach określonych przez odpowiednich dysponentów,

h) przejściowo, do czasu realizacji systemu sieci, dopuszcza się lokalne lub indywidualne:

- zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, w tym studni kopanych,
- odprowadzanie ścieków do wybieralnych, bezodpływowych i szczelnych zbiorników do ich gromadzenia,
- powierzchniowe odwodnienie z wód opadowych.

## 11. Strefa 10 – MN – U – L

Teren:

- realizacji zabudowy mieszkaniowej – MN
- realizacji zabudowy usługowej – U
- realizacji zabudowy letniskowej – L

1. Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
  - a) budynki mieszkalne jedno i dwurodzinne oraz dwupokoleniowe, a także budynki gospodarcze i pomocnicze,
  - b) wolnostojące budynki usług i handlu, a także pomieszczenia na ten cel wbudowane w budynki o innym przeznaczeniu,
  - c) budynki letniskowe,
  - d) parkingi lokalne dla samochodów osobowych, towarzyszące usługom,
  - e) obiekty i elementy małej architektury, w tym ogrodzenia,
  - f) niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - g) zieleń towarzysząca i ozdobna.
2. Nie dopuszcza się w obrębie strefy:
  - a) zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej;
  - b) zabudowy pensjonatowej i zbiorowego zakwaterowania;
  - c) obiektów przemysłowych, warsztatowych i magazynowych;

- d) obiektów obsługi komunikacji, zakładów napraw samochodów, karoserii, lakierniczych, ogumienia, myjni samochodów, parkingów grupowych oraz stacji paliw;
  - e) ferm hodowlanych;
  - f) zakładów przetwórstwa rolno – spożywczego.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy strefy:
- a) budowa obiektów winna zmierzać do tworzenia kompleksów zabudowy harmonizujących z otoczeniem. Wyklucza się budynki z płaskimi dachami;
  - b) w zależności od przeznaczenia, dopuszcza się realizację obiektów od I do II kondygnacji nadziemnych, a w budynkach mieszkalnych do II kondygnacji z mieszkalnym poddaszem;
  - c) dla projektowanej zabudowy wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - d) powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych na działkach o funkcji mieszkalnej i letniskowej nie powinna przekraczać 30% powierzchni działek.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzania terenu strefy:
- a) wyznacza się nieprzekraczalne linie rozgraniczające obszaru strefy i okalających ją ulic;
  - b) usytuowanie ogrodzeń wzdłuż ciągów ulic nie może przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających. Wycofanie ich w głąb działek może wynikać ze sposobu zagospodarowania terenu działek w ramach projektu budowlanego, a zwłaszcza usytuowania parkingów i podjazdów przy projektowanych usługach;
  - c) podział obszaru strefy na działki przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania winien nastąpić na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydanych w oparciu o koncepcję zagospodarowania terenu określonych

nieruchomości. Szerokość frontu wydzielanych działek nie może być mniejsza o 20m,

- d) obsługę komunikacyjną strefy należy zapewnić z istniejących, przeznaczonych do przebudowy ulicy •19KD oraz projektowanych ulic •20KD i •21KD;
- e) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasilanie w energię elektryczną, należy docelowo realizować w oparciu o system projektowanych sieci wiejskich, na warunkach określonych przez odpowiednich dysponentów;
- f) przejściowo, do czasu realizacji systemu sieci, dopuszcza się lokalne lub indywidualne:
  - zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, w tym studni kopanych,
  - odprowadzenie ścieków do wybieralnych, szczelnych, bezodpływowych, zbiorników do ich gromadzenia,
  - powierzchniowe odwodnienie z wód opadowych.
- g) kształtowanie szaty roślinnej winno następować z ochroną projektowanych ciągów infrastruktury technicznej.

## 12. Strefa 11 – MN – U – L

Teren:

- realizacji zabudowy mieszkaniowej – MN
- realizacji zabudowy usługowej – U
- realizacji zabudowy letniskowej – L

1. Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

- a) budynki mieszkalne jedno i dwurodzinne oraz dwupokoleniowe, a także budynki gospodarcze i pomocnicze,
- b) wolnostojące budynki usług i handlu, a także pomieszczenia na ten cel wbudowane w budynki o innym przeznaczeniu,
- c) budynki letniskowe,
- d) parkingi lokalne dla samochodów osobowych, towarzyszące usługom,

- e) obiekty i elementy małej architektury, w tym ogrodzenia,
  - f) niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - g) zielen towarzysząca i ozdobna.
2. Nie dopuszcza się w obrębie strefy:
- a) zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej;
  - b) zabudowy pensjonatowej i zbiorowego zakwaterowania;
  - c) obiektów przemysłowych, warsztatowych i magazynowych;
  - d) obiektów obsługi komunikacji, zakładów napraw samochodów, karoserii, lakierniczych, ogumienia, myjni samochodów, parkingów grupowych oraz stacji paliw;
  - e) ferm hodowlanych;
  - f) zakładów przetwórstwa rolno – spożywczego.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy strefy:
- a) budowa obiektów winna zmierzać do tworzenia kompleksów zabudowy harmonizujących z otoczeniem. Wyklucza się budynki z płaskimi dachami;
  - b) w zależności od przeznaczenia, dopuszcza się realizację obiektów od I do II kondygnacji nadziemnych, a w budynkach mieszkalnych do II kondygnacji z mieszkalnym poddaszem;
  - c) dla projektowanej zabudowy wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - d) powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych na działkach o funkcji mieszkalnej i letniskowej nie powinna przekraczać 30% powierzchni działek.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzania terenu strefy:
- a) wyznacza się nieprzekraczalne linie rozgraniczające obszaru strefy i przyległych ulic, oraz wskazanych na rysunku planu i oznaczonych symbolem •K-DP, dojazdów do pól uprawnych, pozostających poza obszarem planu;

- b) usytuowanie ogrodzeń wzdłuż ciągów ulic nie może przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających. Wycofanie ich w głąb działek może wynikać ze sposobu zagospodarowania terenu działek w ramach projektu budowlanego, a zwłaszcza usytuowania parkingów i podjazdów przy projektowanych usługach;
- c) podział obszaru strefy na działki przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania winien nastąpić na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydanych w oparciu o koncepcję zagospodarowania terenu określonych nieruchomości. Szerokość frontu wydzielanych działek nie może być mniejsza o 20m,
- d) obsługę komunikacyjną strefy należy zapewnić z przyległych, projektowanych ulic •20KD i •21KD;
- e) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasilanie w energię elektryczną, należy docelowo realizować w oparciu o system projektowanych sieci wiejskich, na warunkach określonych przez odpowiednich dysponentów;
- f) przejściowo, do czasu realizacji systemu sieci, dopuszcza się lokalne lub indywidualne:
  - zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, w tym studni kopanych,
  - odprowadzenie ścieków do wybieralnych, szczelnych, bezodpływowych, zbiorników do ich gromadzenia,
  - powierzchniowe odwodnienie w wód opadowych.
- g) kształtowanie szaty roślinnej winno następować z ochroną projektowanych ciągów infrastruktury technicznej.

### 13. Strefa 12 – MN – U – L

Teren:

- realizacji zabudowy mieszkaniowej – MN
- realizacji zabudowy usługowej – U
- realizacji zabudowy letniskowej – L

1. Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
  - a) budynki mieszkalne jedno i dwurodzinne oraz dwupokoleniowe, a także budynki gospodarcze i pomocnicze,
  - b) wolnostojące budynki usług i handlu, a także pomieszczenia na ten cel wbudowane w budynki o innym przeznaczeniu,
  - c) budynki letniskowe,
  - d) parkingi lokalne dla samochodów osobowych, towarzyszące usługom,
  - e) obiekty i elementy małej architektury, w tym ogrodzenia,
  - f) niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - g) zieleń towarzysząca i ozdobna.
  
2. Nie dopuszcza się w obrębie strefy:
  - a) zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej;
  - b) zabudowy pensjonatowej i zbiorowego zakwaterowania;
  - c) obiektów przemysłowych, warsztatowych i magazynowych;
  - d) obiektów obsługi komunikacji, zakładów napraw samochodów, karoserii, lakierniczych, ogumienia, myjni samochodów, parkingów grupowych oraz stacji paliw;
  - e) ferm hodowlanych;
  - f) zakładów przetwórstwa rolno – spożywczego.
  
3. Ustala się następujące warunki zabudowy strefy:
  - a) budowa obiektów winna zmierzać do tworzenia kompleksów zabudowy harmonizujących z otoczeniem. Wyklucza się budynki z płaskimi dachami;
  - b) w zależności od przeznaczenia, dopuszcza się realizację obiektów od I do II kondygnacji nadziemnych, a w budynkach mieszkalnych do II kondygnacji z mieszkalnym poddaszem;
  - c) dla projektowanej zabudowy wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - d) powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych na działkach o funkcji mieszkalnej i letniskowej nie powinna przekraczać 30% powierzchni działek.



4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzania terenu strefy:
- a) wyznacza się nieprzekraczalne linie rozgraniczające obszaru strefy i przyległych ulic, oraz wskazanych na rysunku planu i oznaczonych symbolem •K-DP, dojazdów do pól uprawnych, pozostających poza obszarem planu;
  - b) usytuowanie ogrodzeń wzdłuż ciągów ulic nie może przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających. Wycofanie ich w głąb działek może wynikać ze sposobu zagospodarowania terenu działek w ramach projektu budowlanego, a zwłaszcza usytuowania parkingów i podjazdów przy projektowanych usługach;
  - c) podział obszaru strefy na działki przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania winien nastąpić na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydanych w oparciu o koncepcję zagospodarowania terenu określonych nieruchomości. Szerokość frontu wydzielanych działek nie może być mniejsza o 20m,
  - d) obsługę komunikacyjną strefy należy zapewnić z przyległych, projektowanych ulic •21KD i •24KD;
  - e) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasilanie w energię elektryczną, należy docelowo realizować w oparciu o system projektowanych sieci wiejskich, na warunkach określonych przez odpowiednich dysponentów;
  - f) przejściowo, do czasu realizacji systemu sieci, dopuszcza się lokalne lub indywidualne:
    - zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, w tym studni kopanych,
    - odprowadzenie ścieków do wybieralnych, szczelnych, bezodpływowych, zbiorników do ich gromadzenia,
    - powierzchniowe odwodnienie z wód opadowych.
  - g) kształtowanie szaty roślinnej winno następować z ochroną projektowanych ciągów infrastruktury technicznej.

#### 14. Strefa 13 – MN – U – L

Teren:

- realizacji zabudowy mieszkaniowej – MN
- realizacji zabudowy usługowej – U
- realizacji zabudowy letniskowej – L

1. Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
  - a) budynki mieszkalne jedno i dwurodzinne oraz dwupokoleniowe, a także budynki gospodarcze i pomocnicze,
  - b) wolnostojące budynki usług i handlu, a także pomieszczenia na ten cel wbudowane w budynki o innym przeznaczeniu,
  - c) budynki letniskowe,
  - d) parkingi lokalne dla samochodów osobowych, towarzyszące usługom,
  - e) obiekty i elementy małej architektury, w tym ogrodzenia,
  - f) niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - g) zielen towarzysząca i ozdobna.
  
2. Nie dopuszcza się w obrębie strefy:
  - a) zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej;
  - b) zabudowy pensjonatowej i zbiorowego zakwaterowania;
  - c) obiektów przemysłowych, warsztatowych i magazynowych;
  - d) obiektów obsługi komunikacji, zakładów napraw samochodów, karoserii, lakierniczych, ogumienia, myjni samochodów, parkingów grupowych oraz stacji paliw;
  - e) ferm hodowlanych;
  - f) zakładów przetwórstwa rolno – spożywczego.
  
3. Ustala się następujące warunki zabudowy strefy:
  - a) budowa obiektów winna zmierzać do tworzenia kompleksów zabudowy harmonizujących z otoczeniem. Wyklucza się budynki z płaskimi dachami;

- b) w zależności od przeznaczenia, dopuszcza się realizację obiektów od I do II kondygnacji nadziemnych, a w budynkach mieszkalnych do II kondygnacji z mieszkalnym poddaszem;
  - c) dla projektowanej zabudowy wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - d) powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych na działkach o funkcji mieszkalnej i letniskowej nie powinna przekraczać 30% powierzchni działek.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzania terenu strefy:
- a) wyznacza się nieprzekraczalne linie rozgraniczające obszaru strefy i przyległych ulic, oraz wskazanych na rysunku planu i oznaczonych symbolem •K-DP, dojazdów do pól uprawnych, pozostających poza obszarem planu;
  - b) usytuowanie ogrodzeń wzdłuż ciągów ulic nie może przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających. Wycofanie ich w głąb działek może wynikać ze sposobu zagospodarowania terenu działek w ramach projektu budowlanego, a zwłaszcza usytuowania parkingów i podjazdów przy projektowanych usługach;
  - c) podział obszaru strefy na działki przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania winien nastąpić na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydanych w oparciu o koncepcję zagospodarowania terenu określonych nieruchomości. Szerokość frontu wydzielanych działek nie może być mniejsza o 20m,
  - d) obsługę komunikacyjną strefy należy zapewnić z przyległej, projektowanej ulicy •22KD,
  - e) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków i wód opadowych oraz zasilanie w energię elektryczną, należy docelowo realizować w oparciu o system projektowanych sieci wiejskich, na warunkach określonych przez odpowiednich dysponentów;

- f) przejściowo, do czasu realizacji systemu sieci, dopuszcza się lokalne lub indywidualne:
- zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, w tym studni kopanych,
  - odprowadzenie ścieków do wybieralnych, szczelnych, bezodpływowych, zbiorników do ich gromadzenia,
  - powierzchniowe odwodnienie z wód opadowych.
- g) kształtowanie szaty roślinnej winno następować z ochroną projektowanych ciągów infrastruktury technicznej.

## § 8

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu:

### 1. Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie w wodę docelowo należy realizować przez system projektowanych sieci i przyłączy wodociągowych. Przewody sieci wodociągowych należy lokalizować w liniach komunikacyjnych poza pasem jezdnym. Sieć wodociągowa winna być wyposażona w hydranty stanowiące zabezpieczenie p. poż. terenu. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie budynków w wodę z lokalnych ujęć własnych, w tym studni kopanych.

Woda w w/wym ujęć winna spełniać wymagania określone przez Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej (Dz. U. Nr 35 poz. 205 z dn. 04.05.1990r.).

Studnie dostarczające wodę do picia należy lokalizować w oparciu o postanowienia zawarte w Dz. U. Nr 10 poz. 46 z dn. 8.02.1995r. określające minimalne odległości studni od granicy nieruchomości 7,5m oraz od zbiorników na ścieki 15m.

### 2. Odprowadzanie ścieków

Ścieki sanitarne z poszczególnych posesji winny być odprowadzone poprzez projektowany system sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej oraz przepompownia i rurociągi tłoczne do oczyszczalni ścieków aktualnie realizowanej w Jedlni Letnisko.

Przewody kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lokalizować należy w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

Przepompownia ścieków oraz rurociągi tłoczone będą zlokalizowane poza terenem objętym niniejszym planem.

Przejęciowo do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę na poszczególnych posesjach wybieralnych, bezodpływowych, szczelnych zbiorników na ścieki.

### 3. Odprowadzanie wód opadowych

Wody opadowe przewiduje się odprowadzać z powierzchni utwardzonych ulic i placów oraz dachów budynków poprzez system projektowanej kanalizacji deszczowej do rzeki Pacynki.

Rurociągi kanalizacji deszczowej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

Urządzenia do podczyszczania ścieków deszczowych będą realizowane poza terenem objętym niniejszym planem w rejonie odbiornika tj. rzeki Pacynki.

Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe odprowadzać sposobem powierzchniowym.

Dopuszcza się po wybudowaniu systemu kanalizacji deszczowej na powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków mieszkalnych i gospodarczych.

### 4. Zaopatrzenie w gaz

Zaopatrzenie w gaz ziemny należy realizować w oparciu o warunki określone przez dostawcę gazu.

- Projektowane sieci gazowe winny odpowiadać warunkom określonym w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z 14.11.1995r. Dz. U. Nr 139/95;
- Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno – ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu i klientami;
- W liniach rozgraniczających dróg i ulic realizuje się trasy dla infrastruktury technicznej, w tym gazu;
- Linia parkanów winna przebiegać min 0,5m od gazociągu;

- W linii parkanów należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy.

W przypadku zaopatrzenia budynków w gaz płynny propanowy, lokalizacja zbiornika gazu winna uzyskać akceptację rzeczoznawcy ds. ochrony p. poż.

5. Zaopatrzenie w energię ciepłą

Ogrzewanie poszczególnych budynków przewiduje się realizować przy użyciu lokalnych kotłowni opalanych paliwem stałym, gazem ziemnym, gazem płynnym, olejem opałowym oraz innymi paliwami dopuszczonymi do stosowania. Ponadto ogrzewanie budynków można realizować przy użyciu energii elektrycznej.

6. Sieć telefoniczna

Sieć telefoniczna będzie wykonywana w poszczególnych strefach zabudowy jako kanalizacja kablowa układana w liniach rozgraniczenia ciągów komunikacyjnych według opracowań technicznych zgodnie z warunkami dysponentów tej sieci.

7. Zasilanie w energię elektryczną

Zasilanie w energię elektryczną z modernizowanego systemu energetycznego na warunkach określonych przez Zakłady Energetyczne Okręgu Radomsko – Kieleckiego S.A.

Zasilanie poszczególnych stref zabudowy wymaga budowy nowych stacji transformatorowych SN/NN typu miejskiego, odcinków kablowych sieci elektroenergetycznych SN i NN, bądź tej zmiany i modernizacji istniejących linii i stacji.

Przewiduje się oświetlenie istniejącego i projektowanego układu dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych oprawami zewnętrznymi małej mocy (energooszczędnych) montowanych na słupach ulicznych.

Dla docelowego zasilania terenu przyjęto budowę:

- 3 stacji trafo typu miejskiego o mocy trafo 630 kVA, co daje 1,98MW mocy i powoduje 77% obciążenia sieci
- ponadto przewiduje się przebudowę istniejących stacji słupowych na typu miejskiego usytuowanych przy drodze wojewódzkiej Nr 737 (poza granicą opracowania planu).

Lokalizacja stacji ustalona w strefach planu zajmuje teren o powierzchni ca 60m<sup>2</sup>, w tym budynek ca 25m<sup>2</sup>.

## § 9

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem oraz realizacji i zagospodarowania istniejących i projektowanych elementów układu komunikacyjnego:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się poprzez przekazanie ruchu z drogi wojewódzkiej Nr 737 na istniejącą drogę wiejską przez wieś Siczki oraz istniejącą, przewidzianą do przebudowy polegającej na jej poszerzeniu, drogę o symbolu •19 KD i projektowany układ dróg wewnętrznych.
2. W ograniczonym zakresie, zachowuje się możliwość bezpośredniej obsługi komunikacyjnej istniejącej zabudowy siedliskowej na działkach o Nr ewidencyjnych 28, 29, 30, 329 i 31 z istniejącej drogi Nr 737, z opcją systematycznej, w miarę postępującej realizacji projektowanego układu dróg wewnętrznych, reorientacji kierunku obsługi.
3. Ustala się docelowy przebieg północnej krawędzi pasa drogowego drogi Nr 737 o szerokości 25m stanowiącej linię rozgraniczającą stref 7 – MN – U – L i 9 – MN – U/G – L i odłożoną symetrycznie po obu stronach osi istniejącej jezdni.
4. Ustala się docelowy przebieg północnej krawędzi pasa drogowego drogi wiejskiej biegnącej przez wieś Siczki, o szerokości 15m, stanowiącej linię rozgraniczającą stref 4 – MN – U – L i 1 – MN – R – U/G – L i odłożoną symetrycznie po obu stronach osi istniejącej jezdni.
5. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą – 8,0m dla:
  - projektowanych ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami od •14 KD do •25 KD
  - projektowanych ulic wewnętrznych w strefie •3 – MN, oznaczonych symbolem •KD, przewidzianych do wydzielenia w trakcie sukcesywnego podziału terenu na działki do zabudowy
  - szerokość jezdni 4,5m (2 pasy po 2,25m)
  - szerokość obustronnych chodników po 1,5m.

- linie zabudowy w odległości 5,0m od projektowanych linii rozgraniczających ulic
6. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą – 5,0m dla:
- projektowanego ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolami •18 K-CPJ i •18/A-K-CPJ
  - projektowanych wewnętrznych ciągów pieszo – jezdni w strefach •4 – MN i 5 – MN, oznaczonych symbolami K – CPJ, przewidzianych do wydzielenia w trakcie sukcesywnego podziału terenu na działki do zabudowy
  - projektowane ciągi pieszo – jezdni mogą nie mieć wyodrębnionej jezdni i chodników

Odcinek ciągu, oznaczony symbolem •18/A – K – CPJ, posiadający obecnie wlot do drogi Nr 737, docelowo może być pozbawiony tego włączenia.

7. Dla obsługi stref •3 MN, •4 MN i •5 MN, ustala się zasadę wydzielenia ulic i ciągów pieszo – jezdni, określoną odpowiednio w § 7, ust.4, pkt 4, lit c. Ich wydzielenie i udostępnienie do użytkowania, winno stanowić integralną część procesu podziału terenu na działki.
8. Na skrzyżowaniach ulic należy stosować narożne zcięcia linii rozgraniczających
- D – D - 5,0m x 5,0m
  - D – L - 5,0m x 10,0m
  - D – G - 5,0m x 30,0m
9. Dla obsługi gruntów rolnych, położonych na północ od stref •11 – MN, •12 – MN i •13 – MN, wyznacza się dojazdy w postaci dróg o nawierzchni gruntowej i szerokości minimum 3,0m, oznaczonych symbolem •K – DP. Należy je wydzielić w trakcie podziału terenu na działki.

Odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dojazdów – 3,0m.

## § 10

Obiekty i lokale użyteczności publicznej oraz przestrzenie publiczne należy projektować z uwzględnieniem rozwiązań zapewniających ich dostępność osobom niepełnosprawnym.



## § 11

O wszelkich znaleziskach archeologicznych dokonanych w toku prowadzenia prac ziemnych i budowlanych, należy powiadomić Służby Ochrony Zabytków, przerywając te prace.

## § 12

Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr XX/71/92 z dn. 22.10.1992 roku

## § 13

Zgodnie z art. 10 ust. 3, w związku z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

## § 14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

## § 15

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru określonego w § 1 wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jego ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy

Józef Lipka