

**UCHWAŁA NR XLI/298/2017  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOCHOWIE**

z dnia 22 marca 2017 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Łochów w zakresie wsi Kamionna, Dąbrowa, Zambrzyniec, Matały**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446), w wykonaniu uchwały nr XI/108/2003 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 29 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów, zmienionej uchwałą nr XXIV/178/2012 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 24 października 2012 r., uchwałą nr V/23/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 30 stycznia 2015 r., uchwałą nr XIII/89/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 16 września 2015 r., uchwałą nr XVI/112/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 25 listopada 2015 r. oraz uchwałą nr XXXIII/238/2016 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 26 października 2016 r., stwierdzając zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów zatwierdzonym uchwałą nr IX/81/2003 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 23 czerwca 2003 r., zmienionym uchwałą nr XLIII/413/2006 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 6 września 2006 r. oraz uchwałą nr VI/33/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 25 lutego 2015 r., Rada Miejska w Łochowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w zakresie wsi Kamionna, Dąbrowa, Zambrzyniec, Matały, zwany dalej planem.

**§ 2.**

1. Granice opracowania planu obejmują obszar wsi Kamionna, Dąbrowa, Zambrzyniec, Matały w ich granicach administracyjnych, z wyłączeniem działek ewidencyjnych o numerach: 151/3, 151/4, 151/5, 152/3, 152/4, 152/5, 195/5, 196, 209/3, 322/1, 358/1, 358/2, 358/3, 358/4, 358/5, 358/6, 416/3, 460/1, 460/3, 462/2, 516 położonych w obrębie ewidencyjnym Kamionna, 150/5, 152 położonych w obrębie ewidencyjnym Dąbrowa, 495 położonej w obrębie ewidencyjnym Zambrzyniec oraz 57/4, 58, 97, 161, 162, 164, 166, 180, 181, 198, 209, 349/4 i 351/2 położonych w obrębie ewidencyjnym Matały.

2. Granice obszaru objętego planem są oznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapach w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) rysunek planu, w tym:

a) rysunek planu w zakresie wyrysu ze studium i legendy oraz schemat podziału obszaru planu na arkusze – załącznik nr 1 do uchwały,

- b) rysunek planu w skali 1:2000 przedstawiony na arkuszach o numerach od 1 do 8 – załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 4 do uchwały.

#### § 4.

##### 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

##### 2. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem; ponieważ nie są one uzasadnione stanem faktycznym.

#### § 5.

1. Rysunek planu w skali 1:2000 odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenu określone numerem i symbolem literowym lub symbolem literowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji WKZ;
- 6) granice stref ochrony konserwatorskiej „A”, „B” i „K”.



3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

## § 6.

1. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć następująco:

- 1) **plan** - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w zakresie wsi Kamionna, Dąbrowa, Zambrzyńiec, Matały, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **uchwała** - niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łochowie zawierająca ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w zakresie wsi Kamionna, Dąbrowa, Zambrzyńiec, Matały;
- 3) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **obszar** - tereny objęte niniejszym planem w granicach naniesionych na rysunku planu i określone w § 2 ust. 1;
- 5) **teren** – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **działka** – część terenu objęta postępowaniem administracyjnym o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na danej działce wraz z niezbędnymi urządzeniami komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) **przeznaczenie dopuszczalne** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 9) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczających terenów komunikacji lub innych obiektów, bez wysuniętych poza ten obrys balkonów, otwartych ganków, zadaszeń, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych, daszek); linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury w tym altan ogrodowych i śmietnikowych;
- 10) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków liczonych po zewnętrznym obrysie budynków do powierzchni działki;
- 11) **wskaźnik intensywności zabudowy** – wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków do powierzchni działki;
- 12) **powierzchnia biologicznie czynna** – część działki, określona w stosunku procentowym do całkowitej powierzchni działki z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz woda powierzchniowa na tym terenie; dopuszcza się pokrycie części terenu biologicznie czynnego (w granicach do 15% powierzchni) ażurowymi płytami z tworzywa sztucznego, betonu, drewna, z obsianiem trawą lub inną zielenią niską części wypełnionej glebą, służących do zabawy, uprawiania sportów, jako podjazdy lub przejścia;
- 13) **usługi** - obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące funkcji usługowej (bez przesądzenia profilu) nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi;
- 14) **usługi celu publicznego** – obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, które są realizowane dla zaspokojenia potrzeb wspólnoty mieszkańców i w całości lub w części finansowane ze środków publicznych – przede wszystkim w zakresie oświaty, nauki,

ochrony zdrowia, kultury i rekreacji, a także administracji publicznej, utrzymania porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej;

- 15) **tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej** – funkcja terenów i obiektów z zakresu działalności komercyjnej w postaci usług oraz drobnej wytwórczości, produkcji i składowania; prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi oraz nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich);
- 16) **zabudowa letniskowa** – budynki rekreacji indywidualnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 17) **zabudowa zagrodowa** – budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 18) **tereny leśne** – lasy, w rozumieniu ustawy o lasach;
- 19) **powierzchnia użytkowa** - w skrócie pow. uż. (liczona dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych) - powierzchnie pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 20) **NPK** - skrót od Nadbużański Park Krajobrazowy;
- 21) **WKZ** - skrót od Wojewódzki Konserwator Zabytków.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

## **Przeznaczenie terenu**

### **§ 7.**

W planie ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- 1) **tereny usług celu publicznego** - oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) **tereny usług celu publicznego z usługami sportu** - oznaczone na rysunku planu symbolem **U(US)**;
- 3) **tereny usług sakralnych** - oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**;
- 4) **tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej** - oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**;
- 5) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 6) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 7) **tereny zabudowy letniskowej** - oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**;
- 8) **tereny zabudowy zagrodowej** - oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 9) **tereny cmentarzy** - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 10) **tereny zieleni urządzonej** - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 11) **tereny leśne** - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 12) **tereny zalesień** - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL1**;
- 13) **tereny rolne** - oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 14) **tereny rolne niezabudowane** - oznaczone na rysunku planu symbolem **R2**;

- 15) **tereny wód powierzchniowych** - oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 16) **tereny dróg publicznych** - oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** z następującą kwalifikacją:
  - a) G – klasy głównej,
  - b) L - klasy lokalnej,
  - c) D - klasy dojazdowej;
- 17) **tereny ciągów pieszo-jezdnych** - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDPJ**;
- 18) **tereny obsługi komunikacji** - oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**.

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 8.**

1. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju gminy przy jednoczesnej ochronie wartości środowiska i przyrody.

2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej w Łochowie.

3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych, w szczególności ustala się:

- 1) harmonizowanie zabudowy z otoczeniem poprzez skomponowanie formy przestrzennej obiektu budowlanego (bryły, elewacji) z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak: wysokość i inne wymiary, kształt dachu, rytm okien i innych otworów, wielkość okien, a także dostosowanie pod względem kolorystyki i użytych materiałów oraz parametrów ogrodzenia od strony drogi publicznej;
- 2) kolorystykę budynków:
  - a) dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor,
  - b) dla elewacji kolory: biały oraz jasne odcienie barw ziemi, naturalny kolor drewna, kamieni bądź cegły, zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury,
  - c) dla dachów kolory: ceglasty, stonowane odcienie brązów i grafitu, zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;
- 3) ograniczenie gabarytów i wysokości budynków użyteczności publicznej oraz budynków zabudowy usługowo-produkcyjnej do dwóch kondygnacji nadziemnych i ewentualnie trzeciej kondygnacji poddasza użytkowego; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (i towarzyszących usług), letniskowej i zagrodowej ograniczenie gabarytów i wysokości budynków do jednej kondygnacji nadziemnej i ewentualnie jednej kondygnacji poddasza użytkowego;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy: dla masztów telekomunikacyjnych - 50 m, dla budynków - jak w ustaleniach szczegółowych, dla pozostałych obiektów budowlanych - 15 m;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone w przepisach szczegółowych – wszelka nowa zabudowa musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do obiektów już istniejących; dopuszcza się remonty i przebudowy zabudowy usytuowanej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się powiększenie kubatury części budynków położonych właściwie w stosunku do linii zabudowy;

- 6) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o funkcji innej niż ustalona w planie, zrealizowanych zgodnie z przepisami obowiązującymi w chwili ich realizacji, z prawem do przebudowy, remontu i montażu, a także rozbudowy i nadbudowy; w przypadku rozbudowy i nadbudowy obowiązuje nakaz zachowania wskaźników określonych dla terenu w przepisach szczegółowych oraz spełnienie wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów w granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką z zastrzeżeniem § 8 ust. 3 pkt 8;
- 8) lokalizowanie funkcji garażowej i gospodarczej w bryle budynku mieszkalnego; dopuszcza się dla zabudowy zagrodowej garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, a dla pozostałej zabudowy, z wykluczeniem zabudowy letniskowej, dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych poza bryłą budynku mieszkalnego w przypadku grupowania ich przy granicach działek sąsiadujących;
- 9) sytuowanie ogrodzeń:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 metra od poziomu terenu,
  - b) ogrodzenie należy realizować jako ażurowe, bez podmurówki, z zastosowaniem fundamentów punktowych,
  - c) dopuszcza się realizację ogrodzeń z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy minimum 12 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, a dla zabudowy letniskowej dodatkowo zachowanie prześwitu o szerokości minimum 15 cm pomiędzy podmurówką a elementem ażurowym ogrodzenia jako przejścia dla drobnych zwierząt,
  - d) linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu,
  - e) ogrodzenie może być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od ściany lasu o powierzchni powyżej 10 ha,
  - f) ustala się sytuowanie ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 10 m od osi rowu melioracyjnego i ciek,
  - g) zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - h) ogrodzenia od strony dróg i ulic winny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności omięcia istniejących przeszkód (takich jak drzewa, urządzenia infrastruktury technicznej i inne) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
  - i) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach, przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m, muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie,
  - j) przepisy pkt 9 lit. a nie obowiązują dla obiektów sportowych, typu boiska sportowe, realizowanych na terenach U(US);
- 10) zachowanie pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych oraz zieleni niskiej, a także stosowanie uzupełniających nasadzeń.

4. Na terenach przeznaczonych na lokalne cele publiczne, którymi są na obszarze objętym planem drogi publiczne oraz tereny usług celu publicznego ustala się:

- 1) wymagania szczególnego opracowania miejsc koncentracji ruchu pieszego w postaci posadzki, małej architektury, rzeźb, pomników, ławek, latarni itp. oraz zieleni towarzyszącej;
- 2) ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej uzupełnienie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu;
- 3) wprowadzenie urządzeń informacji wizualnej, w tym turystycznej;
- 4) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym.

5. W zakresie realizacji i sytuowania reklam, ustala się:

- 1) zakaz umieszczania wolnostojących reklam wielkogabarytowych, tj. o powierzchni powyżej 6 m<sup>2</sup>;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg dopuszczenie lokowania, za zgodą zarządcy, nośników reklamowych lecz nie w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, według parametrów jak w § 8 ust. 3 pkt 4;
- 3) dopuszczenie realizacji i sytuowania znaków informacyjno-plastycznych i szyldów reklamowych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m<sup>2</sup> lub 5% powierzchni elewacji w przypadku mocowania jej na budynku;
- 4) zakaz umieszczania znaków informacyjno-plastycznych i reklam:
  - a) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach),
  - b) na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - c) na obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków i chronionych planem;
- 5) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

**§ 9.**

1. Wskazuje się obszar szczególnej ochrony Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków - Dolina Liwca PLB140002, określony granicami na rysunku planu; zasady zagospodarowania terenu położonego w granicach obszaru Natura 2000 określone są w przepisach odrębnych, w szczególności zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

2. Wskazuje się obszar otuliny Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego obejmującego część obszaru planu, na terenie którego obowiązują ustalenia określone w rozporządzeniu wojewody mazowieckiego w sprawie ustanowienia planu ochrony dla NPK.

3. Ustala się zasady ochrony, zachowania i zrównoważonego użytkowania terenów w obszarze planu, uwzględniając położenie fragmentu terenu w obszarze Natura 2000, w jego sąsiedztwie oraz w otulinie NPK poprzez:

- 1) zachowanie ciągłości lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż cieków i rowów, zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych i roślinności w obniżeniach terenowych; ustala się realizację przepustów pod drogami, umożliwiających migrację małych zwierząt oraz stosowanie ogrodzeń zgodnie z §8 ust.3 pkt 9;
- 2) ochronę zasobów wód podziemnych i powierzchniowych oraz ich jakości poprzez:
  - a) budowę sieci wodociągowych i kanalizacyjnych,
  - b) zachowanie układu hydrograficznego cieków i rowów nie będących ciekami naturalnymi oraz ich ochronę przed zasypywaniem, uszkodzeniem brzegów i zanieczyszczeniem; wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego lub przekształcenia poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, wymagają uzgodnień na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie terenów leśnych; na obszarze Natura 2000 obowiązuje ochrona gruntów leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne;

- 4) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) w celu ochrony powietrza nakaz ogrzewania pomieszczeń obiektów istniejących i nowych paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy;
- 6) ustala się ochronę i utrzymanie ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, wprowadzanie na terenach usług zieleni wzdłuż granic działki – obowiązkowo w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej; na obszarze Natura 2000 obowiązuje ochrona i utrzymanie roślinności rodzimej, bez możliwości zmiany składu gatunkowego siedlisk naturalnych;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych muszą być zgodne z przepisami odrębnymi; przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych:
  - a) tereny oznaczone symbolami MN i ML należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny oznaczone symbolem MN/U należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
  - c) tereny oznaczone symbolem RM należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej,
  - d) tereny oznaczone symbolami U i U(US) należy traktować jako tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci młodzieży;
- 8) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego infrastrukturalnych, w tym w zakresie łączności i komunikacyjnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich);
- 9) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o ile są zgodne z przeznaczeniem terenu – podstawowym lub dopuszczalnym.

4. Oznacza się na rysunku planu dwa pomniki przyrody, którymi są wiąz szypułkowy i dąb szypułkowy, zlokalizowane w parku zabytkowym w Kamionnie, dla których przyjmuje się nakazy, zakazy dopuszczenia lub ograniczenia, o których mowa w przepisach odrębnych:

- 1) ochrona drzew w granicach lokalizacji obejmuje zasięg korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa, w strefie tej obowiązuje zakaz działalności powodującej uszkodzenia mechaniczne obiektu i zakaz prac trwale zniekształcających rzeźbę terenu i stosunki wodne, uszkodzanie i zanieczyszczanie gleb;
- 2) w stosunku do pomników, w ramach czynnej ochrony, ustala się możliwość dokonywania zabiegów pielęgnacyjno-zabezpieczających zgodnych z ogólnie przyjętymi zasadami chirurgii drzew.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

#### **§ 10.**

1. Plan wskazuje obiekty i tereny wpisane do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków, którymi są:

- 1) kościół parafialny pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Kamionnie, murowany, zniszczony w 1915, odbudowany w 1927, nr rejestru zabytków A-328 z dnia 29.12.1983 r.;
- 2) zespół dworski w miejscowości Kamionna, w skład którego wchodzi:
  - a) dwór murowany w Kamionnie, 2 ćw. XIX w., nr wpisu do rejestru zabytków A-138/622 z dnia 04.04.1962 r.;

- b) park przy dworze w Kamionnie, poł. XIX w, nr wpisu do rejestru zabytków A-138/622 z dnia 04.04.1962 r.;
- c) oficyna murowana w Kamionnie, 2 ćw. XIX w, nr wpisu do rejestru zabytków A-828 z dnia 04.12.2008 r.;
- d) ruiny oficyny murowanej w Kamionnie, 2 ćw. XIX w, nr wpisu do rejestru zabytków A-828 z dnia 04.12.2008 r.

2. Wszelkie działania mogące spowodować zmianę stanu obecnego zabytków wpisanych do rejestru WKZ podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Dla obiektów i terenów wpisanych do rejestru WKZ – zespół dworski wraz z parkiem oraz kościół parafialny w Kamionnie – wyznacza się strefę pełnej ochrony konserwatorskiej A, dla której obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) obowiązują zasady ochrony określone dla zespołów wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) pełna ochrona zasadniczych elementów historycznego rozplanowania – kompozycji;
- 3) stworzenie warunków do ekspozycji obiektów zabytkowych;
- 4) rewaloryzacja zachowanych obiektów z możliwością przystosowania do nowych funkcji, nieprowadzących do degradacji zachowanych walorów zabytkowych i kulturowych;
- 5) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych z dopuszczeniem odtworzenia obiektów zniszczonych.

4. Plan wskazuje obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, którymi są:

- 1) dom drewniany nr 10 w Dąbrowie, pocz. XX w., nr karty 62/1764;
- 2) dom drewniany nr 17 w Dąbrowie, lata 30. XX w., nr karty 63/1764;
- 3) plebania murowana z zespołu kościoła parafialnego w Kamionnie, pocz. XX w., nr karty 79/1764;
- 4) cmentarz parafialny w Kamionnie, pocz. XX w., nr karty 80/1764;
- 5) dom drewniany w Kamionnie, I poł. XX w., nr karty 85/1764;
- 6) młyn murowany w Kamionnie, I poł. XX w., nr karty 86/1764;
- 7) kapliczka przydrożna murowana przy skrzyżowaniu ul. Ks. M. Woźniaka i ul. Sosnowej w Kamionnie, pocz. XX w., nr karty 87/1764;
- 8) krzyż przydrożny przy skrzyżowaniu ul. Ks. M. Woźniaka i ul. Piłsudskiego w Kamionnie 1888 r., nr karty 88/1764;
- 9) krzyż przydrożny przy drodze leśnej do Baczek Fabrycznych w Kamionnie, 1907 r., nr karty 89/1764;
- 10) pomnik J. Piłsudskiego w Kamionnie, 1938 r., nr karty 90/1764;
- 11) dom drewniany nr 102 w Zambrzyńcu, lata 20. XX w., nr karty 110/1764;

5. Plan ustala ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków poprzez:

- 1) zachowanie i rewaloryzację zabudowy zabytkowej z możliwością przystosowania jej do nowych funkcji nie prowadzących do degradacji zachowanych walorów zabytkowych i kulturowych;
- 2) zharmonizowanie zabudowy w otoczeniu obiektów poprzez skomponowanie formy przestrzennej obiektu budowlanego (bryły, elewacji) z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów, takich jak: wysokość i inne wymiary, kształt dachu, rytm okien i innych otworów, wielkość okien, a także dostosowanie pod względem kolorystyki i użytych materiałów;

6. Dla cmentarza parafialnego, obelisku marszałka J. Piłsudskiego oraz dla otoczenia kościoła parafialnego w Kamionnie wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej B – ochrony zachowanych elementów zabytkowych, dla której obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) ochrona zasadniczych elementów historycznego rozplanowania – kompozycji;
- 2) ograniczenia dla wznoszenia obiektów kubaturowych, z dopuszczeniem odtworzenia obiektów zniszczonych.

7. Dla otoczenia cmentarza parafialnego w Kamionnie ustala się strefę ochrony krajobrazu K, dla której obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) ochrona rozplanowania;
- 2) ochrona perspektyw widokowych i ekspozycji.

8. Plan wskazuje stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji WKZ, którymi są:

- 1) stanowisko archeologiczne w Matałach, nr AZP 51-74/11;
- 2) stanowisko archeologiczne w Matałach, nr AZP 51-74/12;
- 3) stanowisko archeologiczne w Matałach, nr AZP 51-74/13;
- 4) stanowisko archeologiczne w Matałach, nr AZP 51-74/14;
- 5) stanowisko archeologiczne w Matałach, nr AZP 51-74/15;
- 6) stanowisko archeologiczne w Matałach, nr AZP 51-74/16.

9. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych będących w ewidencji WKZ, poprzez wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu. Wszelkie działania w wyznaczonych strefach ochrony konserwatorskiej mogące spowodować zmianę stanu obecnego stanowisk archeologicznych podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

10. Ustala się zachowanie i ochronę kapliczek, krzyży przydrożnych i miejsc pamięci narodowej. Dopuszcza się ich przesunięcie w przypadku modernizacji i przebudowy dróg.

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 11.**

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości jak w przepisach szczegółowych;
- 2) minimalną szerokość frontu działek na 18 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°.

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

#### **§ 12.**

1. Na obszarach zmeliorowanych ustala się zachowanie aktualnego sposobu użytkowania zmeliorowanych terenów rolniczych oraz istniejących urządzeń melioracyjnych. Ewentualna zmiana użytkowania zmeliorowanych terenów rolnych powinna uwzględniać dostosowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oraz podstawowych do nowych funkcji, w tym ich przebudowę lub likwidację według przepisów odrębnych, przy czym zachowana musi być ta część systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących.



2. Oznacza się na rysunku planu teren cmentarza oraz ustala się strefy ochrony sanitarnej od cmentarza (50 m i 150 m), w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§ 13.**

1. Ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym drogą krajową nr 62, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG(k) w relacji: Pogorzelec – Gwizdały – Budziska – Łochów – Kamionna – Twarogi – Wólka Paplińska – Kalinowiec oraz drogą powiatową nr 4213W oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL(p) oraz 2 KDL(p) w relacji Baczki – Kamionna – Zambrzyniec.

2. Określa się klasyfikację dróg publicznych w obszarze planu:

- 1) drogi główne (krajowe) KDG(k) – oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDG(k), szerokość w liniach rozgraniczających 18-20 m;
- 2) drogi lokalne (powiatowe) KDL(p) – oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDL(p)- 2KDL(p), szerokość w liniach rozgraniczających 8-16 m;
- 3) drogi lokalne (gminne) KDL – oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KDL - 3KDL, szerokość w liniach rozgraniczających 8-25 m;
- 4) drogi dojazdowe (powiatowe) KDD(p) – oznaczone na rysunku planu symbolem 1 KDD(p), szerokość w liniach rozgraniczających 5-8 m;
- 5) drogi dojazdowe (gminne) KDD – oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD - 10KDD, szerokość w liniach rozgraniczających 6-10 m.

3. Wyznacza się układ dróg wewnętrznych w formie ciągów pieszo-jezdnym (drogi gminne) KD PJ – oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD PJ - 8KD PJ, szerokość w liniach rozgraniczających 4-8 m;

4. Wyznacza się na rysunku planu pasy terenu pod drogi publiczne i wewnętrzne określone liniami rozgraniczającymi dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, komunikacji pieszej i rowerowej oraz zieleni.

5. Na terenach ZL i ZL1 ustala się zakaz realizacji dróg wewnętrznych z wyjątkiem dopuszczonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów leśnych.

6. Szerokość dróg wewnętrznych z wyłączeniem określonych w ust. 3, 5 ustala się na minimum 6 m.

7. Dla terenu dróg 1KDG(k) i 1KDL(p)-2KDL(p) ustala się szczególne warunki powiązań z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć dopuszczenie istniejących zjazdów i ograniczenie nowych zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych.

8. Ustala się realizację placów do zawracania na zakończeniach dróg o jednostronnym włączeniu (sięgaczy) o wymiarach minimum 10x15 m lub 12,5x12,5 m w zależności od kształtu zawrotki lub zgodnie z rysunkiem planu.

9. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych minimalnych wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i letniskowej - 2 miejsca postojowe na dom - liczone z miejscami w garażach;
- 2) dla obiektów oświaty – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 3) dla obiektów sakralnych – 5 miejsc postojowych;

- 4) dla obiektów usługowo-handlowych (wolnostojących bądź wbudowanych) – minimum 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 6) dla cmentarzy – 15 miejsc postojowych na 10 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

10. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji zbiorowej autobusowej w ciągu dróg publicznych kategorii KDG i KDL.

11. W zakresie komunikacji rowerowej i pieszej dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych w ciągach dróg; zaleca się zlokalizowanie ścieżki rowerowej poza jezdnią w liniach rozgraniczających dróg, po zaspokojeniu potrzeb związanych z ruchem pieszym; dopuszcza się udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni.

12. Wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych.

### **Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej**

#### **§ 14.**

1. Zasady uzbrojenia terenu:

- 1) obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, z wyłączeniem terenów ZL i ZL1 oraz z zastrzeżeniem § 28 pkt 2 lit. d i § 29 pkt 2 lit. b;
- 3) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych nie będących budową na istniejących urządzeniach infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się budowę nowych jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu, z wyłączeniem terenów ZL i ZL1 oraz z zastrzeżeniem § 28 pkt 2 lit. d i § 29 pkt 2 lit. b;
- 5) dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, stacje telekomunikacji i inne na podstawie opracowań technicznych, według parametrów jak w § 8 ust. 3 pkt 4, z wyłączeniem terenów ZL i ZL1 oraz z zastrzeżeniem § 28 pkt 2 lit. d i § 29 pkt 2 lit. b;
- 6) w przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, dopuszcza się rozbudowę i przebudowę tych urządzeń, z wyłączeniem terenów ZL i ZL1 oraz z zastrzeżeniem § 28 pkt 2 lit. d i § 29 pkt 2 lit. b.

2. Ustala się obsługę terenów zorganizowanymi systemami infrastruktury technicznej, poprzez przewody magistralne, sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane oraz poprzez urządzenia lokalne:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez sieć wodociagową w układzie pętlowym z hydrantami przeciwpożarowymi,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć własnych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych, a do celów bytowych wyłącznie do czasu realizacji sieci zbiorczej, z wyłączeniem obszaru położonego w strefach ochrony sanitarnej od cmentarza (50 m i 150 m), w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy;

2) w zakresie kanalizacji sanitarnej:

- a) odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania) poprzez sieć kanalizacyjną w systemie grawitacyjnym z pompowniami sieciowymi na trasie, sieć maksymalnie wypłycona dla ochrony stosunków gruntowo-wodnych, dopuszcza się fragmenty kanalizacji ciśnieniowej dla zabudowy letniskowej i rozproszonej,
- b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych i atestowanych szczelnych zbiornikach bezodpływowych i ich wywóz do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków,
- c) dopuszcza się indywidualne oczyszczalnie przydomowe,
- d) ustala się obowiązek bezzwłocznego podłączenia zabudowy do gminnego systemu kanalizacyjnego po jego realizacji,
- e) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki,
- b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych nie wymagających podczyszczenia powierzchniowo na własny teren, do gruntu,
- c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych zanieczyszczonych do lokalnych rowów lub zbiorników odparowywalnych po ich podczyszczeniu, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej; urządzenia podczyszczające powinny być lokalizowane w granicach własnej działki,
- d) odbiornikami wód opadowych i roztopowych z terenów publicznych oraz ścieków opadowych i roztopowych po spełnieniu przepisów wynikających z prawa ochrony środowiska są lokalne rowy melioracyjne i przydrożne,
- e) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz z drenaży do kanalizacji sanitarnej,
- f) ustala się zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu;

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) docelowo zaopatrzenie w gaz ziemny z gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Nieporęt - Wyszków, poprzez stację redukcyjno-pomiarową I stopnia poza obszarem planu,
- b) ustala się zaspokojenie zapotrzebowania na gaz do celów gospodarczych oraz ogrzewania pomieszczeń w oparciu o projektowaną sieć średniego i niskiego ciśnienia;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane linie średniego i niskiego napięcia,
- b) ustala się budowę linii elektroenergetycznych jako napowietrzne lub podziemne,
- c) jako rozwiązania preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach,
- d) dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia na wspólnych słupach,

- e) nie dopuszcza się lokalizacji wiatraków i farm wiatrowych;
- 6) w zakresie usuwania odpadów stałych:
  - a) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i ewakuacji odpadów, zgodnie z przepisami prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie,
  - b) ustala się selektywną zbiórkę odpadów, gromadzonych na działce i w miejscach wskazanych przez organy gminy, do czasu ich wywozu;
- 7) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
  - a) ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną,
  - b) ustala się maskowanie urządzeń telekomunikacji zapewniające zharmonizowanie z krajobrazem;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) realizację indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze - gaz, energię elektryczną, olej opałowy niskosiarkowy, odnawialne źródła energii lub inne ekologicznie czyste źródła energii; dopuszcza się ogrzewanie budynków paliwem stałym pod warunkiem, że urządzenia do spalania gwarantują dotrzymanie wymagań obowiązujących aktów prawnych w zakresie ochrony środowiska,
  - b) sukcesywną likwidację istniejących urządzeń na paliwa stałe nie spełniających norm w zakresie bezpieczeństwa ekologicznego.

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

#### **§ 15.**

1. Do czasu realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w planie dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu pod warunkiem, że prowadzona na terenie działalność nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza jego granice i dotychczasowa funkcja lub sposób zagospodarowania terenu pozwala na wprowadzenie na terenach sąsiednich ustaleń planu.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m<sup>2</sup> na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

### **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

#### **§ 16.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 U – 2 U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi celu publicznego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa związana funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym,
  - b) usługi,
  - c) zieleń urządzona, obiekty sportowe i rekreacyjne, obiekty małej architektury,
  - d) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - e) budynki gospodarcze, parkingi i garaże niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 8;

- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość budynków – 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe), z zastrzeżeniem lit. d,
  - c) dachy co najmniej dwuspadowe o nachyleniu połaci dachu 20° - 60°,
  - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40%,
  - f) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,3,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,8;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
- 12) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §32.

## § 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 U(US)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi celu publicznego z usługami sportu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi,
  - b) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury,
  - c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - d) budynki gospodarcze, parkingi i garaże niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość budynków – 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe), z zastrzeżeniem lit. d,
  - c) dachy co najmniej dwuspadowe o nachyleniu połaci dachu 20° - 60°,

- d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%,
  - f) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,3,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,8,
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 9;
  - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
  - 10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
  - 12) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §32.

## § 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sakralne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi, w tym o profilu oświaty, kultury, sportu, zdrowia, opieki społecznej,
  - b) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury,
  - c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - d) budynki gospodarcze, parkingi i garaże niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość budynków nie więcej niż 20 m dla budynku kościoła oraz 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe) dla pozostałych usług, z zastrzeżeniem lit. d,
  - c) dachy minimum dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami bądź mansardowe o nachyleniu połaci dachu 20° - 60°,
  - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%,
  - f) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,3,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,8;

- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
- 12) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §32.

## § 19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 U/P – 5 U/P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z prowadzoną działalnością usługowo-produkcyjną,
  - b) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury,
  - c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - d) budynki gospodarcze, parkingi i garaże niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość budynków – 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe) dla zabudowy usługowo-produkcyjnej oraz nie więcej niż 9 m (2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, posadowione na fundamentach do wysokości 0,8 m) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem lit. d,
  - c) dachy minimum dwuspadowe o nachyleniu połaci dachu 20° - 60°,
  - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40%,
  - f) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,55,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 1,0;
- 5) zasady zagospodarowania terenu – zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, zrealizowaną zgodnie z przepisami obowiązującymi w chwili jej realizacji, z możliwością wykonywania na niej robót budowlanych polegających na odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, a także przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego;

- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 11) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
- 13) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §32.

## § 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MN – 2 MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa letniskowa,
  - b) usługi,
  - c) zieleń urządzone, obiekty małej architektury,
  - d) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - e) budynki gospodarcze, parkingi i garaże niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość budynków nie więcej niż 9 m (2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, posadowione na fundamentach do wysokości 0,8 m), z zastrzeżeniem lit. d,
  - c) dachy minimum dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami bądź mansardowe o nachyleniu połaci dachu 20° - 60°,
  - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 5 m,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%,
  - f) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,3,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,5;
- 5) parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału: minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>;



- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 11) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
- 13) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §32.

## § 21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MN/U – 19 MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury,
  - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) budynki gospodarcze, parkingi i garaże niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość budynków nie więcej niż 9 m (2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, posadowione na fundamentach do wysokości 0,8 m), z zastrzeżeniem lit. d,
  - c) dachy minimum dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami bądź mansardowe o nachyleniu połaci dachu 20° - 60°,
  - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 5 m,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%,
  - f) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,3,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,6, z zastrzeżeniem lit. h,
  - h) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,5 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 5MN/U;
- 5) parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału: minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek powstałych w wyniku scalania i podziału na terenie oznaczonym symbolem 5MN/U, dla którego ustala się minimalną powierzchnię 800 m<sup>2</sup>;

- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 11) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
- 13) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §32.

## § 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ML – 7 ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa letniskowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury, parkingi,
  - c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
  - d) budynki gospodarcze i garaże towarzyszące zabudowie;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość budynków nie więcej niż 9 m (2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, posadowione na fundamentach do wysokości 0,8 m), z zastrzeżeniem lit. d,
  - c) dachy minimum dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami bądź mansardowe o nachyleniu połaci dachu 20° - 60°,
  - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 5 m, z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się realizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80%,
  - f) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,15,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,25,
  - h) preferowanie budynków o drewnianej konstrukcji;
- 5) parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału: minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>;

- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 11) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
- 13) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §32.

### § 23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 RM - 41 RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi agroturystyczne świadczone przez rolnika, polegające na udostępnianiu do 5 pokoi gościnnych,
  - b) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury, parkingi,
  - c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość budynków nie więcej niż 9 m (2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, posadowione na fundamentach do wysokości 0,8 m), z zastrzeżeniem lit. d),
  - c) dachy minimum dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami bądź mansardowe o nachyleniu połaci dachu 20°- 60°,
  - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich nie więcej niż 9 m,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50%,
  - f) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,45,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 9) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
- 11) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §32.

## § 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (kaplica cmentarna, administracja, zaplecze sanitarne, budynki gospodarcze), ochrony przeciwpożarowej,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza,
  - c) parkingi niezbędne do obsługi terenów;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 8;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość budynków nie więcej niż 15 m dla budynku kaplicy i 8 m (2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, posadowione na fundamentach do wysokości 0,8 m) dla pozostałych budynków, z zastrzeżeniem lit. d,
  - c) dachy minimum dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami bądź mansardowe o nachyleniu połaci dachu 20°-60°,
  - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych nie więcej niż 5 m,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 15%,
  - f) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,2,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,4.
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;

- 10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
- 12) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §32.

## § 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej (zespół dworsko-parkowy w Kamionnie wpisany do rejestru zabytków);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi,
  - c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi terenu,
  - d) budynki gospodarcze, parkingi i garaże niezbędne do obsługi terenu.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 8.
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) w strefie ochrony konserwatorskiej „A” obowiązuje zakaz zabudowy - przeznaczenie dopuszczalne dla tego terenu dotyczy lokalizacji w budynkach istniejących; wszelkie działania zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) poza strefą ochrony konserwatorskiej „A” obowiązuje zakaz zabudowy;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
- 12) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §32.

## § 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) wykorzystanie dróg leśnych do prowadzenia ciągów spacerowych, szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych,
  - b) terenowe urządzenia turystyczne jak miejsca odpoczynku z wiatami i sanitariatami, ławki, pomosty, wieże obserwacyjne, informacje planszowe, oznakowanie i drogowskazy;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zachowanie i użytkowanie według ustawy o lasach oraz ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z planami urzędzenia lasów dla lasów państwowych i uproszczonymi planami urzędzenia lasów dla lasów prywatnych,
  - b) zagospodarowanie na cele związane z gospodarką leśną,
  - c) zakaz grodzenia terenu oprócz grodzień związanych z gospodarką leśną,
  - d) zapewnienie odpowiednich dojazdów pożarowych i zaopatrzenia wodnego dla obszarów leśnych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 9.
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
- 6) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §32.

## § 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zalesień;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) wykorzystanie dróg leśnych do prowadzenia ciągów spacerowych, szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych,
  - b) terenowe urządzenia turystyczne jak miejsca odpoczynku z wiatami i sanitariatami, ławki, pomosty, wieże obserwacyjne, informacje planszowe, oznakowanie i drogowskazy;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie i użytkowanie według ustawy o lasach oraz ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z planami urzędzenia lasów dla lasów państwowych i uproszczonymi planami urzędzenia lasów dla lasów prywatnych,
  - b) skład gatunkowy drzewostanów należy dostosować do warunków siedliska,
  - c) zagospodarowanie na cele związane z gospodarką leśną,
  - d) dopuszczenie grodzenia terenu,
  - e) zapewnienie odpowiednich dojazdów pożarowych i zaopatrzenia wodnego dla obszarów leśnych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 9.
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;

6) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §32.

## § 28.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych według przepisów odrębnych, lokalizowana wyłącznie na działkach posiadających dostęp do dróg publicznych w pasie o szerokości 100 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych,
  - b) budynki gospodarcze i inwentarskie w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej, zlokalizowanej w odległości powyżej 100 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych, w granicach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - c) sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem lit. d) oraz dojazdu do działek rolnych,
  - d) zakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej na gruntach rolnych klasy III, z wyłączeniem urządzeń przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji;
  - e) urządzenia wypoczynku i rekreacji - ciągi spacerowe, szlaki turystyczne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu
  - b) maksymalna wysokość budynków w zabudowie zagrodowej nie więcej niż 9 m (2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, posadowione na fundamentach do wysokości 0,8), z zastrzeżeniem lit. d,
  - c) dachy minimum dwuspadowe, dwuspadowe z naczólkami bądź mansardowe o nachyleniu połaci dachu 20°-60°,
  - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich nie więcej niż 9 m,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50%,
  - f) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,45,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,9;
- 4) zachowanie i użytkowanie według ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 9) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;

11) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §32.

## § 29.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne niezabudowane;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem lit. b) oraz dojazdu do działek rolnych,
  - d) zakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej na gruntach rolnych klasy III, z wyłączeniem urządzeń przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji;
  - c) urządzenia wypoczynku i rekreacji – ciągi spacerowe, szlaki turystyczne,
  - d) budynki gospodarcze i inwentarskie w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej, w granicach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie i użytkowanie według ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - b) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej położone w granicach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy, zrealizowane zgodnie z przepisami obowiązującymi w chwili jej realizacji, z możliwością wykonywania na nich robót budowlanych, z wyłączeniem odbudowy;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość budynków w zabudowie zagrodowej nie więcej niż 9 m (2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe), z zastrzeżeniem lit. d,
  - c) dachy minimum dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami bądź mansardowe o nachyleniu połaci dachu 20°- 60°,
  - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich nie więcej niż 9 m,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50%,
  - f) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,45,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,9;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 9) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;



- 11) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §32.

### § 30.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych (naturalne zbiorniki wodne);
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zachowuje się zbiornik wodny w miejscowości Kamionna oraz zespół zbiorników wodnych, podmokłych łąk i towarzyszących im zadrzewień „Grądy” w miejscowości Zambrzyńiec;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 9;
- 4) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §32.

### § 31.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji – parking terenowy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) zieleni urządzona,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 8;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%.
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
- 10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §15;
- 12) wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §32.

### **§ 32.**

W związku z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy, wynosi:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U/P, MN, MN/U, ML, RM, R, ZP, ZL1;
- 2) 0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, U(US), UK, R2, ZL, ZC, WS, KDG(k), KDL(p), KDL, KDD, KDD(p), KDPJ, KS.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

### **§ 33.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łochowa.

### **§ 34.**

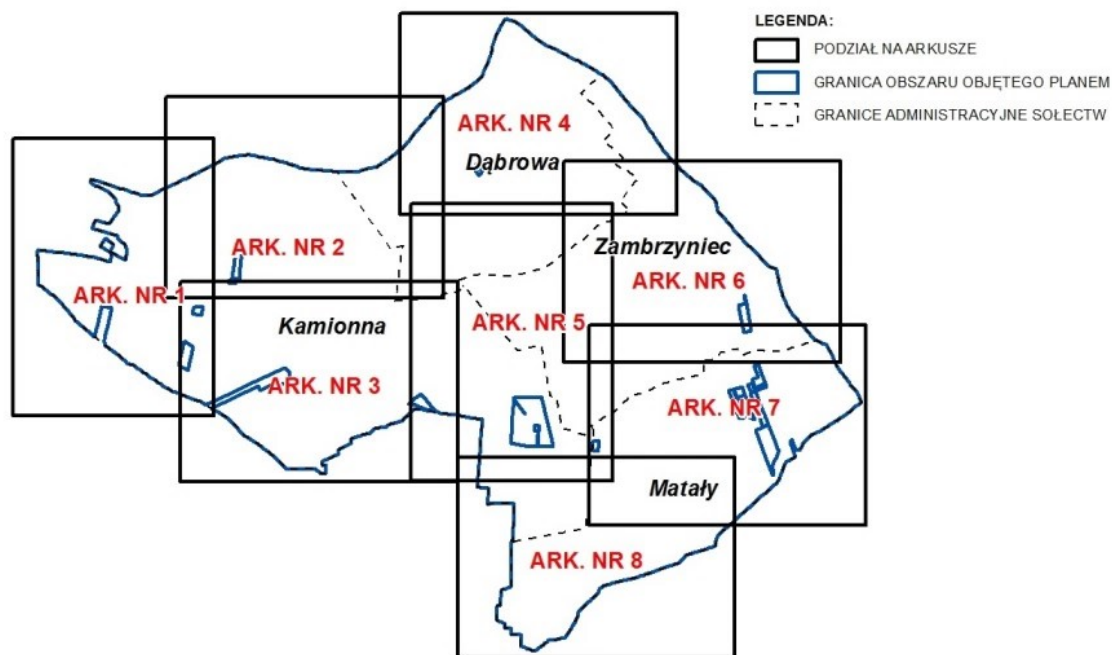
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Łochowie

**Andrzej Suchenek**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOCHÓW W ZAKRESIE WSI: KAMIONNA, DĄBROWA, ZAMBRZYNIC, MATAŁY

## PODZIAŁ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM NA ARKUSZE



## LEGENDA DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

### PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I/LUB USŁUG
- ML - TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U - TERENY USŁUG CELU PUBLICZNEGO
- U(US) - TERENY USŁUG CELU PUBLICZNEGO Z USŁUGAMI SPORTU
- UK - TERENY USŁUG SAKRALNYCH
- U/P - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
- ZL - TERENY LEŚNE
- ZL1 - TERENY ZALESIEŃ
- ZC - TERENY CMENTARZY
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- R - TERENY ROLNE
- R2 - TERENY ROLNE NIEZABUDOWANE
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- KS - TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- KD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH (G - GŁÓWNE, L - LOKALNE, D - DOJAZDOWE)

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH, UJĘTYCH W EWIDENCJI WKZ
- OBŚCZAR OBJĘTY STREFĄ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ A
- OBŚCZAR OBJĘTY STREFĄ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ B
- OBŚCZAR OBJĘTY STREFĄ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ K

### OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

- GRANICE ADMINISTRACYJNE WSI
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA GRANICAMI PLANU
- ROWY MELIORACYJNE I ZBIORNIKI WODNE
- OBŚCZARY ZMELIOROWANE
- GRANICE STREF OCHRONNYCH OD CMENTARZA (50 i 150 m)
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III (STAN NA DZIEŃ 05.05.2016)
- KATEGORIE DRÓG: p - POWIATOWE, k - KRAJOWE

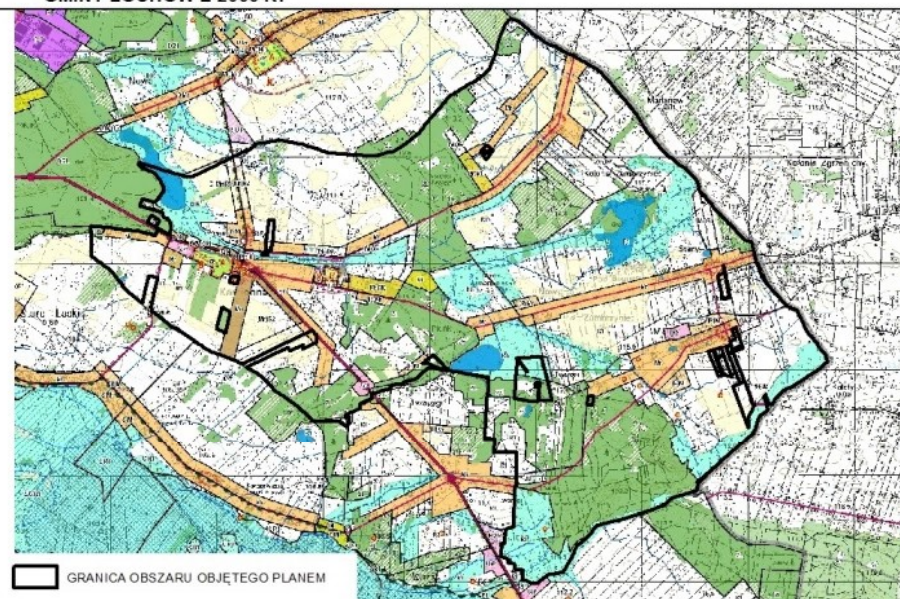
### OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- GRANICA OBSZARÓW NATURA 2000 - OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW - DOLINA LIWCA PLB 140002
- GRANICE OTULINY NPK
- POMNIKI PRZYRODY
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

# ZAŁĄCZNIK NR 1

do Uchwały nr XLI/298/2017  
Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 22 marca 2017 r.

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOCHÓW Z 2006 R.



### LEGENDA:

- GRANICE STREF FUNKCYJNALNYCH WRAZ Z SYMBIEM PRZEZNACZENIA TERENU
- ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
  - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ O MAŁEJ INTENSYWNOŚCI
  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG TOWARZYSZĄCYCH - ŚREDNIOINTENSYWNE
  - PARKI WIEJSKIE, PARKI PODWORSKIE, PUBLICZNE TERENY ZIELENI O ZNACZENIU LOKALNYM
  - TERENY CMENTARZY
  - TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
  - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
- KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW**
  - TERENY PRZEZNACZONE POD ROZWOJ STREFY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG TOWARZYSZĄCYCH - ŚREDNIOINTENSYWNEJ
  - POSTULOWANE CENTRA WSI
  - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ LETNISKOWĄ
  - TERENY PRZEZNACZONE POD ROZWOJ STREFY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ O MAŁEJ INTENSYWNOŚCI
  - TERENY PRZEZNACZONE POD ROZWOJ STREFY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
- OBŚCZARY I ZA SĄDY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZA SOBÓW ORAZ OCHRONY PRZYRODY:**
  - GRANICA OBSZARÓW NATURA 2000 (WRAZ Z SYMBIEM OBSZARU)
  - WAŻNIEJSZE ZGRUPOWANIA POMNIKÓW PRZYRODY
  - WAŻNIEJSZE ZBIORNIKI WODNE
  - WAŻNIEJSZE CIEKI WODNE
- OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
  - STREFY I STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
  - ZABYTKI
  - STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ A, B, K, W
- KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO I SYSTEMU INFRA STRUKTURY TECHNICZNEJ**
  - DROGI KRAJOWE
  - DROGI POWIATOWE I WAŻNIEJSZE DROGI GMINNE
  - SKRZYŻOWANIA DROGOWE DO BUDOWY LUB MODERNIZACJI
- PUNKTY I LINIOWE URZĄDZENIA INFRA STRUKTURY**
- STREFY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA**
- ZA SĄDY KSZTAŁTOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**
  - LASY I GRUNTY LEŚNE
- ZA SĄDY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**
  - ZALESIENIA LUB TERENY PRZEZNACZONE DO ZALESIENIA
  - KOMPLEKSY GLEB CHRONIONYCH (III KLASA)
  - CHRONIONE KOMPLEKSY UŻYTKÓW ZIELENYCH CIĄGÓW DOLINNYCH
- OBŚCZARY BEZPOŚREDNIO ZAGROŻONE POWODZIĄ**
  - TERENY O ZŁYCH WARUNKACH BUDOWLANYCH

### BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.

autor kierujący: mgr inż. arch. Marcin Świeńlik  
 autorzy: mgr Karolina Korwin-Szymanowska  
 mgr inż. Arieta Wójcik  
 mgr inż. Iwona Kowalczyk  
 mgr inż. arch. Marta Oprządek

na podstawie koncepcji opracowanej przez:  
 mgr inż. arch. Barbarę Złotowską  
 mgr inż. arch. Krzysztofa Monikę Sawicką-Góralską  
 mgr inż. arch. Krystynę Konopkówną

tytuł opracowania:  
 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów  
 w zakresie wsi: Kamionna, Dąbrowa, Zambrzyńiec, Matały

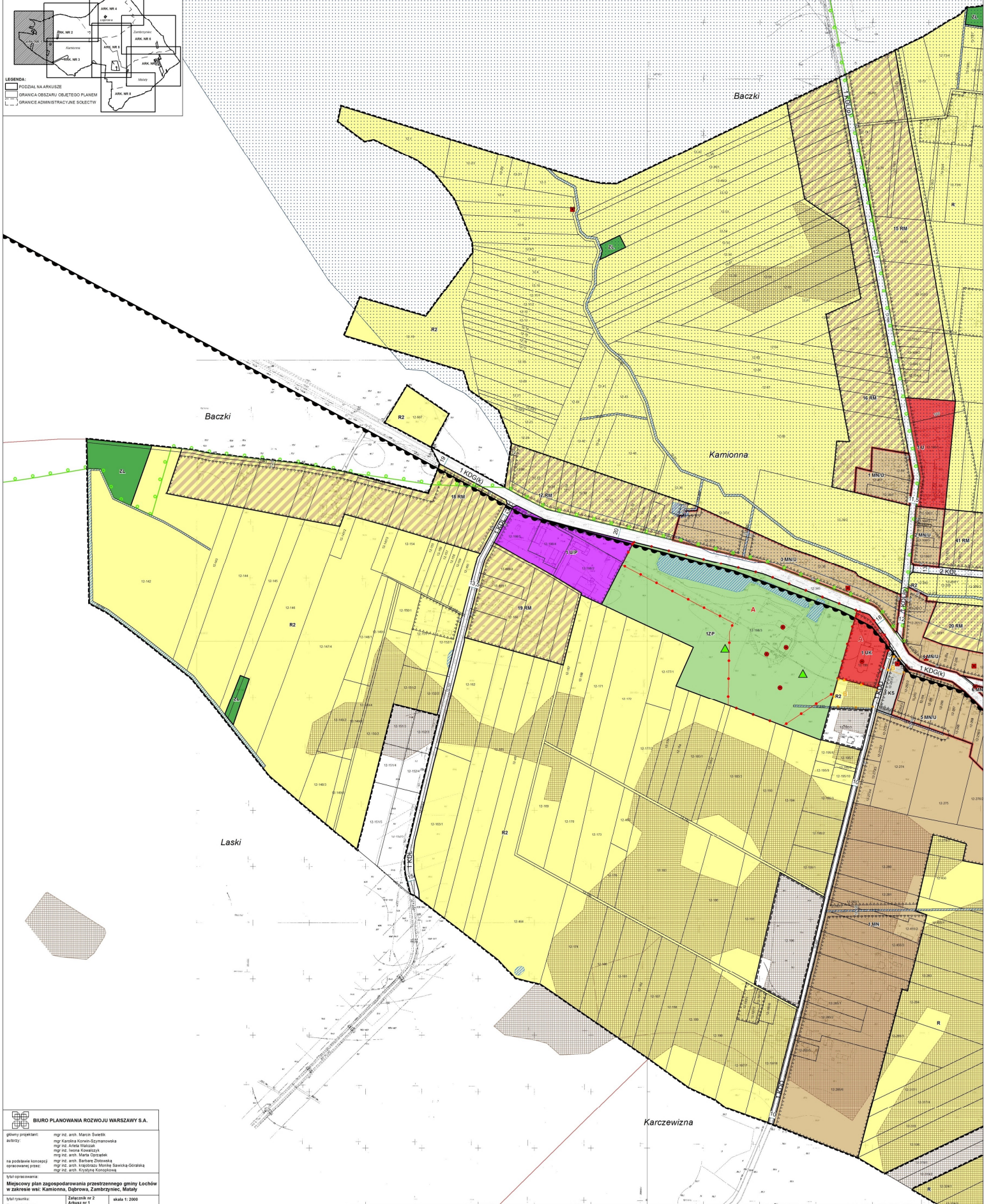
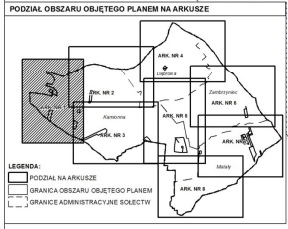
### ZAŁĄCZNIK NR 1

tytuł rysunku:  
 Schemat podziału rysunku na arkusze wraz z legendą oraz  
 wyrys ze studium  
 data: 2017 r.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOCHÓW W ZAKRESIE WSI: KAMIONNA, DĄBROWA, ZAMBRZYNIC, MATAŁY**

0 100 200 300 400 500 m  
 Skala 1:2000  
**ZALĄCZNIK NR 2** do Uchwały nr XLII/298/2017  
 (arkusz nr 1) Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 22 marca 2017 r.



**BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.**  
 główny projektant: mgr inż. arch. Marcin Świątek  
 autorzy: mgr Karolina Korwin-Szymanowska  
 mgr inż. Anna Wasiak  
 mgr inż. Iwona Kowalczyk  
 mgr inż. arch. Marek Opraszko  
 na podstawie koncepcji: mgr inż. arch. Barbara Zielińska  
 opracowanie projekt: mgr inż. arch. Ingolfrida Monika Szanińska-Górska  
 mgr inż. arch. Krystyna Koszobóg  
 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów  
 w zakresie wsi: Kamionna, Dąbrowa, Zambrzyńiec, Matały  
 Wzrost planu: Arkusz nr 2 skala 1:2000  
 Plan 2017 r. (stanowiąc 1303000)



**MIĘJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOCHÓW  
W ZAKRESIE WSI: KAMIONNA, DĄBROWA, ZAMBRZYNIC, MATAŁY**



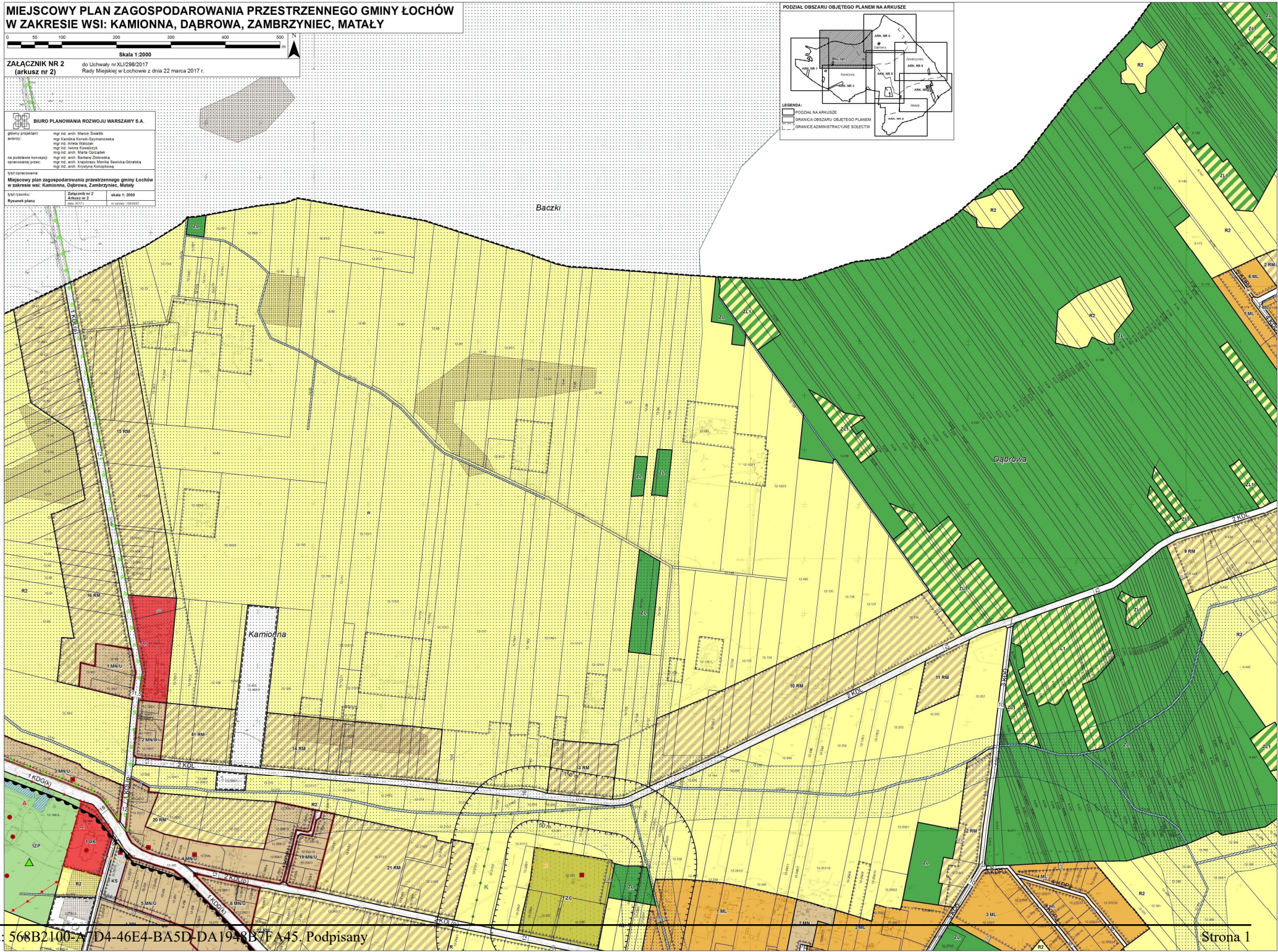
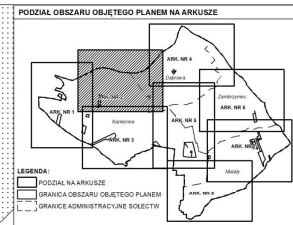
Skala 1:2000

ZALĄCZNIK NR 2 do Uchwały nr XLII/298/2017  
(arkusz nr 2) Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 22 marca 2017 r.

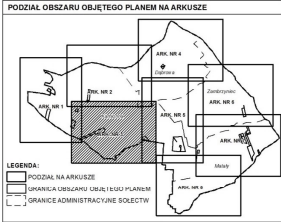
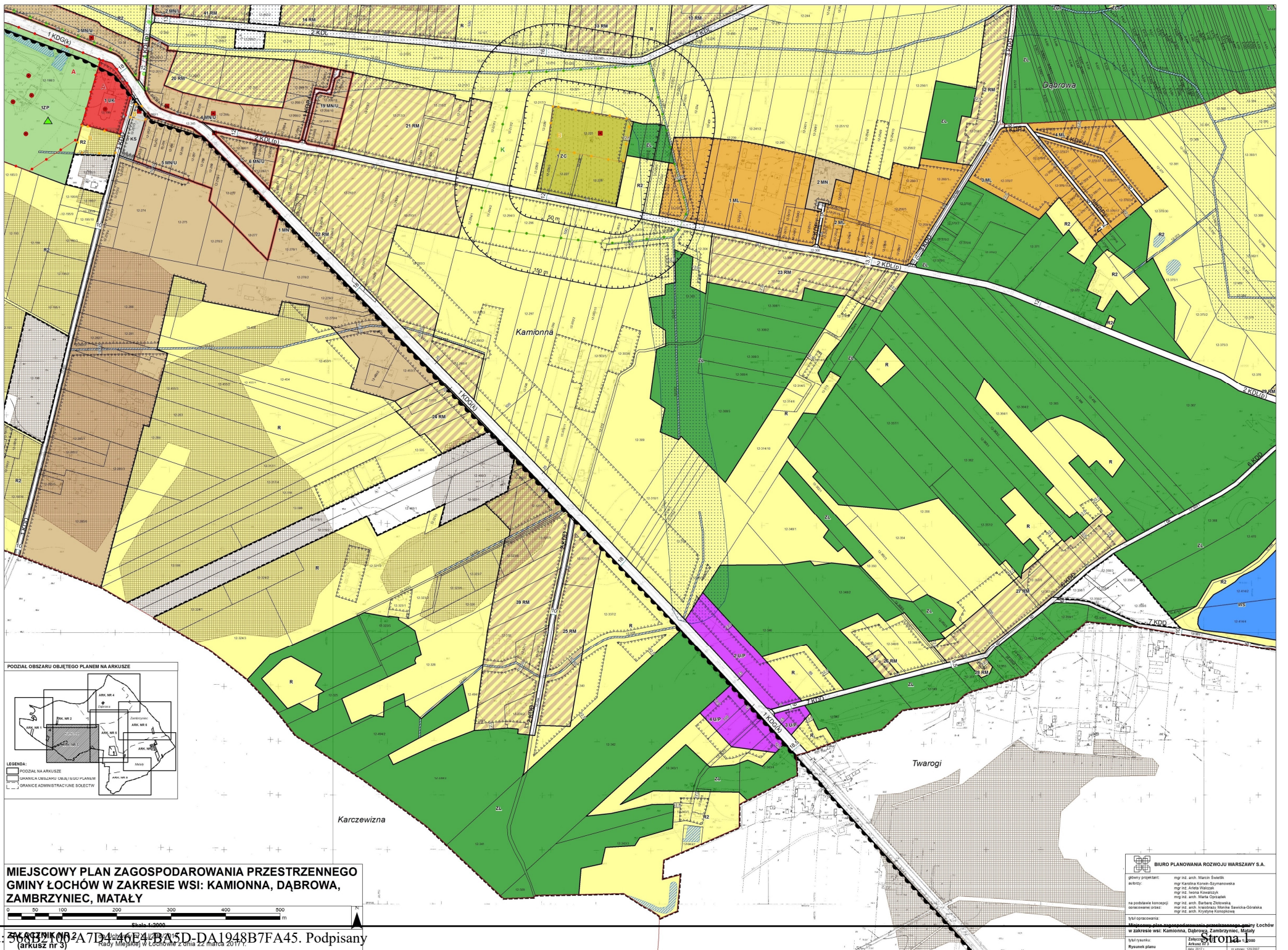
**BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.**  
 główny architekt: mgr inż. arch. Marek Świdziński  
 architekt: mgr Karolina Kowalczyk-Szymaszczyńska  
 mgr inż. arch. Marek Świdziński  
 mgr inż. inżynieria kosztowa: mgr inż. inżynieria kosztowa: mgr inż. arch. Barbara Zielińska  
 opracowanie projektu: mgr inż. arch. Krzysztof Kosiński  
 mgr inż. arch. Krzysztof Kosiński

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów  
w zakresie wsi: Kamionna, Dąbrowa, Zambrzyńc, Matały

Wzrost rysunku: Arkusz nr 2 skala 1:2000  
Rozmiar planu: 840x1100 mm (format A3)







**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŁOCHÓW W ZAKRESIE WSI: KAMIONNA, DĄBROWA,  
ZAMBRZYNIC, MATAŁY**

Id: 56A931062A7D446F41BA5D-DA1948B7FA45. Podpisany  
(arkusz nr 3) Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 22 marca 2017 r.

**BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.**

główny projektant: mgr inż. arch. Marcin Świelicki  
 autorzy: mgr inż. Karolina Korzeń-Szymonowicz  
 mgr inż. Anna Włodarczyk  
 mgr inż. Weronika Korwaciak  
 mgr inż. arch. Natalia Orzechowska  
 mgr inż. arch. Barbara Dłotowska  
 mgr inż. arch. Irządźbina Włoszewska-Dłotowska  
 mgr inż. arch. Krystyna Kozłowska

na podstawie koncepcji:  
 koncepcyjny projekt: mgr inż. arch. Irządźbina Włoszewska-Dłotowska  
 mgr inż. arch. Krystyna Kozłowska

inżynier planowania: mgr inż. arch. Marcin Świelicki  
 w zakresie wsi: Kamionna, Dąbrowa, Zambrzyńc, Matały  
 zakres planu: Arkusz 1-1000  
 Rynek planu: data 2017 r. | 1:00000 | 1:00000



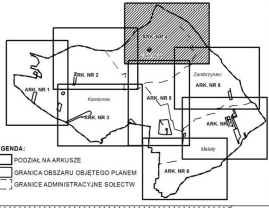
**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŁOCHÓW W ZAKRESIE WSI: KAMIONNA, DĄBROWA,  
ZAMBRZYNIC, MATAŁY**

0 50 100 200 300 400 500 m

Skala 1:2000

**ZALĄCZNIK NR 2** do Uchwały Nr XLII/298/2017  
**(arkusz nr 4)** Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 22 marca 2017 r.

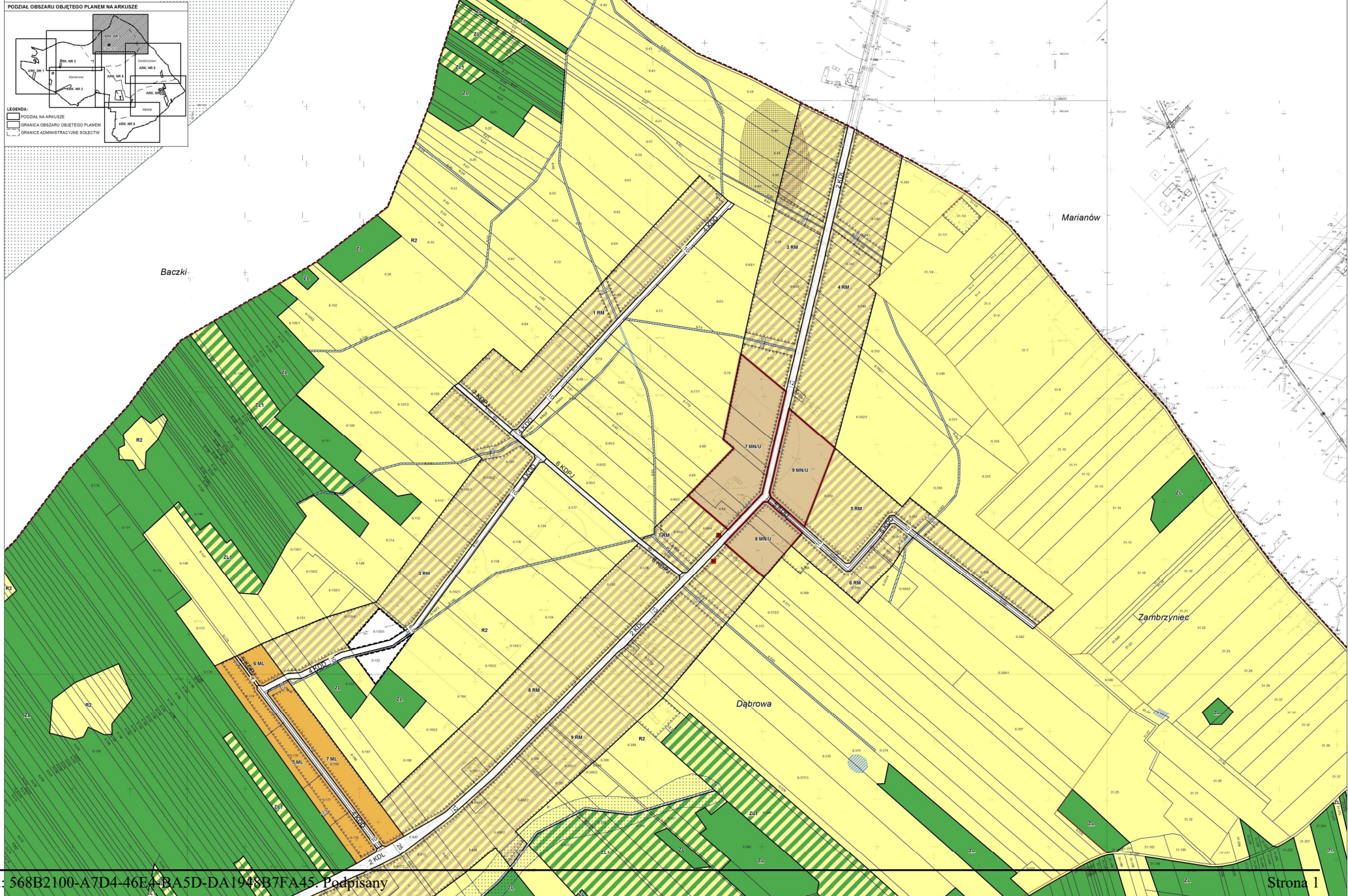
PODZIAŁ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM NA ARKUSZE



BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.

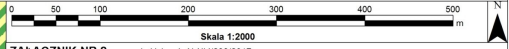
główny projektant: mgr inż. arch. Maciej Ślesicki  
autorzy: mgr Katarzyna Korzeń-Szymonowicz  
mgr inż. Anna Wójcicka  
mgr inż. Jolanta Korwaciak  
mgr inż. arch. Marek Czarnecki  
na podstawie koncepcji: mgr inż. arch. Barbara Złotowska  
opracowanie planu: mgr inż. arch. Ingrida Maria Sawicka-Dobosz  
mgr inż. arch. Krystyna Koszowska

tytuł opracowania: **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w zakresie wsi: Kamionna, Dąbrowa, Zambrzyńiec, Matały**  
tytuł rysunku: **Załącznik nr 2 Arkusz nr 4** skala 1: 2000  
Rysunek planu: **04** data: 2017 r. nr sprawy: 120/007

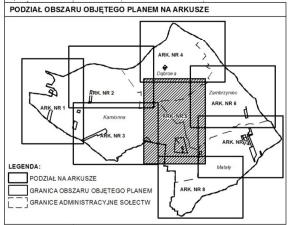
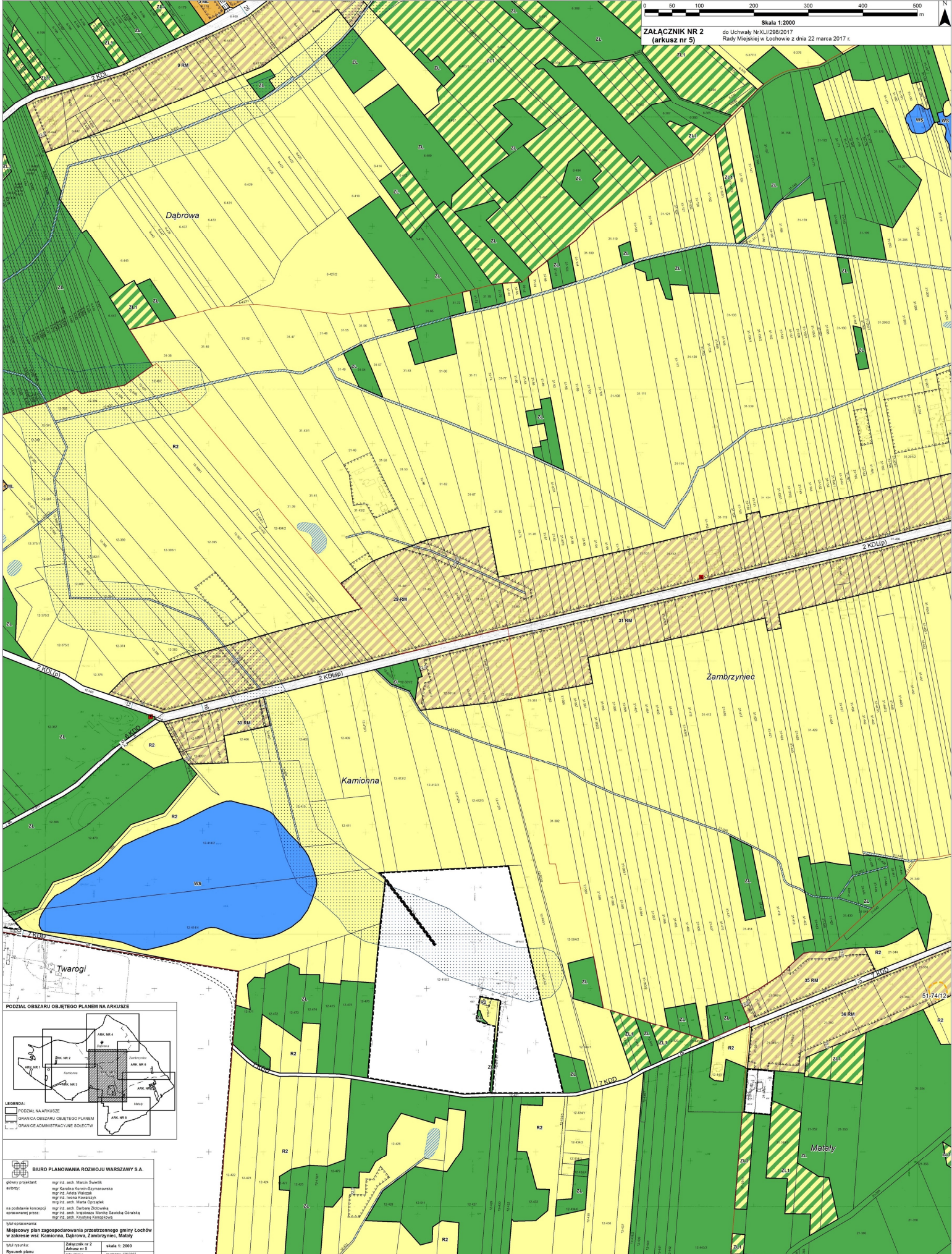




MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOCHÓW W ZAKRESIE WSI: KAMIONNA, DĄBROWA, ZAMBRZYNYEC, MATAŁY



ZALĄCZNIK NR 2 (arkusz nr 5) do Uchwały Nr XLII/298/2017 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 22 marca 2017 r.



**BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.**

główny projektant: mgr inż. arch. Marcin Świątek  
 autorzy: mgr Karolina Korwin-Szymarcowska  
 mgr inż. Aneta Wójcik  
 mgr inż. Iwona Kowalczyk  
 mgr inż. arch. Marcin Orłowski

na podstawie koncepcji opracowanej przez:  
 mgr inż. arch. Barbarę Dziwoniak  
 mgr inż. arch. Włodzisława Mielnicza-Górnika  
 mgr inż. arch. Krzysztof Kołopolek

Wzrost opracowania:  
 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w zakresie wsi: Kamionna, Dąbrowa, Zambrzyńiec, Matały

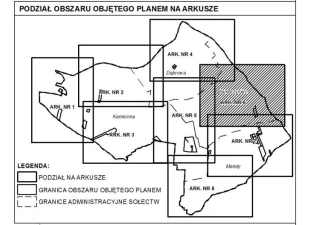
Wzrost rysunku: Zalicznik nr 2 Arkusz nr 5 Skala 1:2000  
 Ryzyk planu: Data 2017 r. Wersja 10/2017



**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŁOCHÓW W ZAKRESIE WSI: KAMIONNA, DĄBROWA,  
ZAMBRZYNIC, MATAŁY**

0 50 100 200 300 400 500 m  
Skala 1:2000

**ZAŁĄCZNIK NR 2** do Uchwały Nr XLV/298/2017  
**(arkusz nr 6)** Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 22 marca 2017 r.

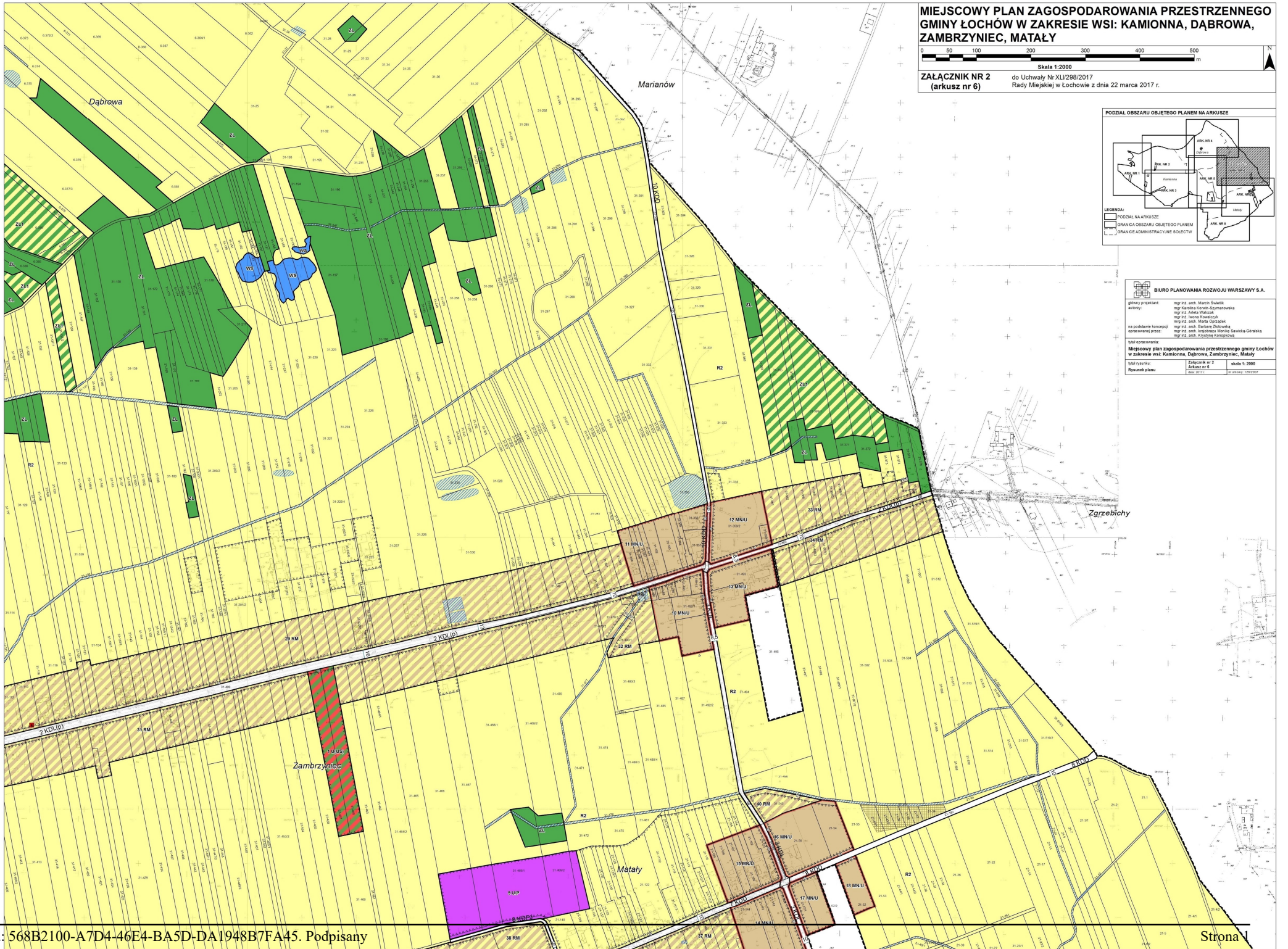


**BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.**

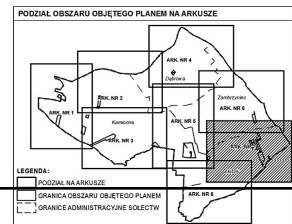
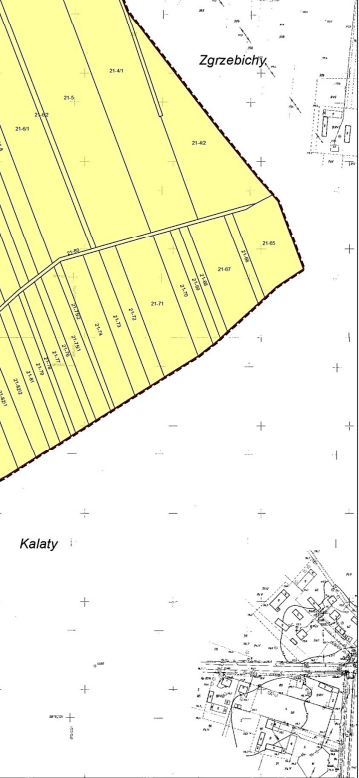
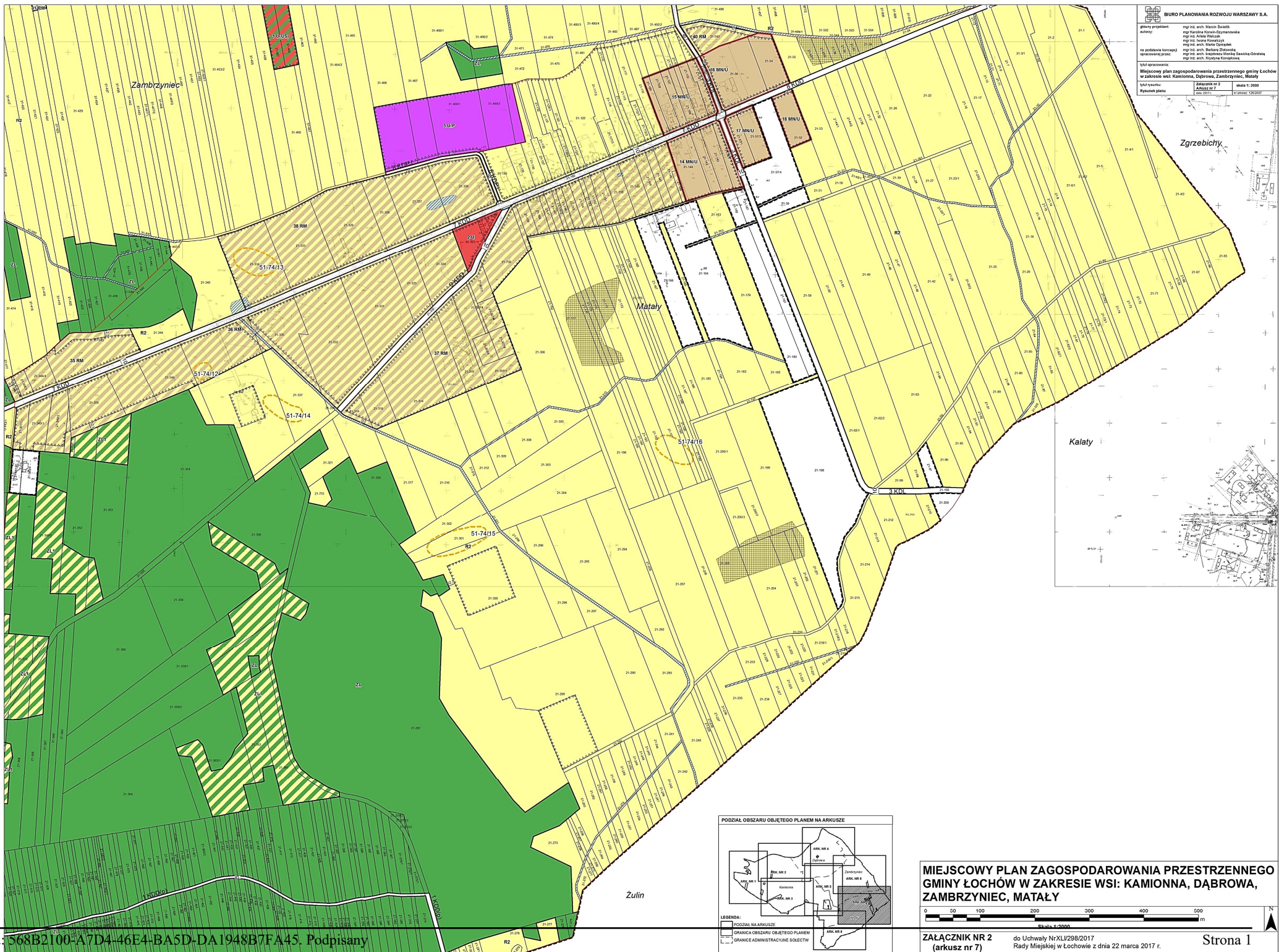
główny projektant: mgr inż. arch. Marcin Świątek  
 autorzy: mgr Katarzyna Korwin-Gurmanowska  
 mgr inż. Anna Wójcik  
 mgr inż. Iwona Krawczyńska  
 na podstawie koncepcji: mgr inż. arch. Marja Opatkiewicz  
 opracowanie przed: mgr inż. arch. Barbara Czupryńska  
 mgr inż. arch. Krystyna Maria Świąć-Grońska  
 mgr inż. arch. Krystyna Kozłowska

tytuł opracowania:  
 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów  
 w zakresie wsi: Kamionna, Dąbrowa, Zambrzyńc, Matały

tytuł rysunku: Załącznik nr 2 skala 1:2000  
 Arkusz nr 6  
 Rynek planu: 06.03.2017 r. 01.0000000







**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOCHÓW W ZAKRESIE WSI: KAMIONNA, DĄBROWA, ZAMBRZYNIEC, MATAŁY**

0 50 100 200 300 400 500 m

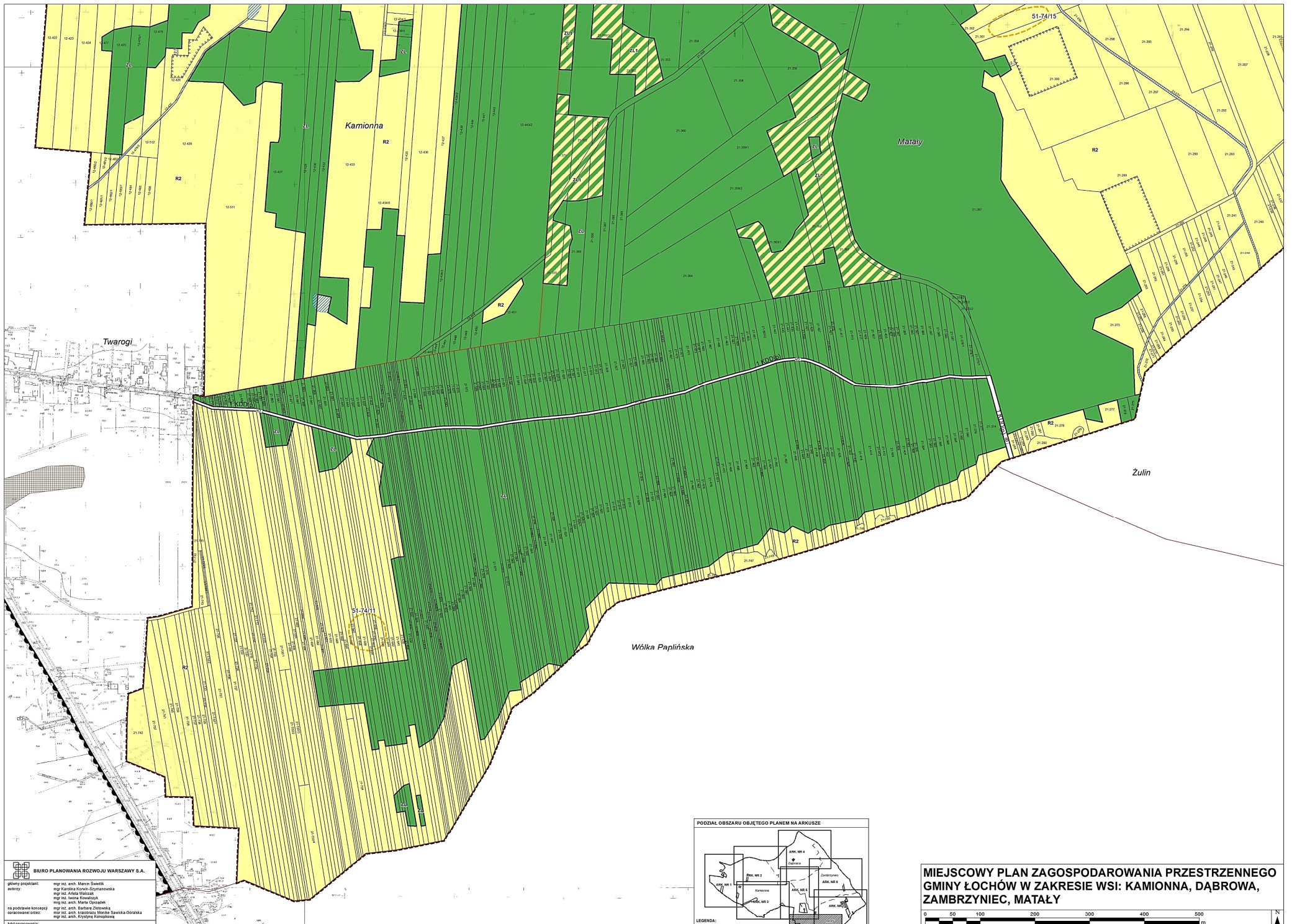
Skala 1:2000

**Załącznik nr 2** do Uchwały Nr XLII/298/2017 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 22 marca 2017 r.

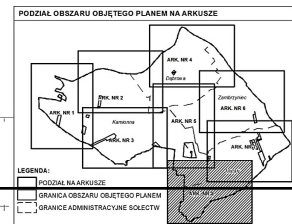
(arkusz nr 7)

Strona 1





**BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.**  
 główny projektant: mgr inż. arch. Marek Świątek  
 autorzy: mgr Katarzyna Kowal-Szymonowska  
 mgr inż. Anna Wasiak  
 mgr inż. Justyna Komar  
 mgr inż. arch. Marek Orłowski  
 na podstawie koncepcji: mgr inż. arch. Barbara Zdzińska  
 opracowanie treści: mgr inż. arch. Krzysztof Mioduski-Szpak  
 mgr inż. arch. Krzysztof Konepny



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 GMINY ŁOCHÓW W ZAKRESIE WSI: KAMIONNA, DĄBROWA,  
 ZAMBRZYŃCIEC, MATAŁY**

0 50 100 200 300 400 500 m  
 Skala 1:2000

**Załącznik nr 3**

**do uchwały nr XLI/298/2017 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 22 marca 2017 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w zakresie wsi Kamionna, Dąbrowa, Zambrzyńiec, Matały**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	05.05.2014	Paweł Kułak, Grzegorz Kułak	Zmiana przeznaczenia wnioskowanych działek na zabudowę mieszkaniową.	działki nr ew. 193, 194 obręb 12 Kamionna	R2		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie terenu jest zgodne ze Studium, w którym wnioskowane działki zostały oznaczone jako tereny użytków rolnych - bez zabudowy. Ponadto na wnioskowanych działkach występują gleby klasy III.
2.	14.05.2014	Norbert Baranek, Kamionna	W związku z brakiem opłacalności produkcji rolnej wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 197/7 na działkę budowlaną. Działka położona jest przy drodze gminnej, posiada dostęp do wodociągu, linii energetycznej, linii telefonicznej.	działka nr ew. 197/7 obręb 12 Kamionna	R2		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie terenu jest zgodne ze Studium, w którym wnioskowana działka została oznaczona jako tereny użytków rolnych - bez zabudowy. Ponadto na wnioskowanej działce występują gleby klasy III.
3.	14.05.2014	Robert i Arleta Kosierb, Kamionna	W związku z brakiem opłacalności produkcji rolnej wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 197/8 na działkę budowlaną. Działka położona jest przy drodze gminnej, posiada dostęp do wodociągu, linii energetycznej, linii telefonicznej. Na działce znajduje się zabudowa	działka nr ew. 197/8 obręb 12 Kamionna	R2		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie terenu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów, w którym wnioskowana działka została oznaczona jako tereny użytków rolnych - bez zabudowy. Ponadto na wnioskowo-

			w postaci domu jednorodzinnego z budynkiem gospodarczym.							wanej działce występują gleby klasy III.
4.	19.05.2014	Anna i Kazimierz Chróścieccy, Kamionna	Wniosek o uwzględnienie działki nr 121/2 jako działki do zabudowy mieszkaniowej całorocznej i letniskowej.	działka nr ew. 121/2 obręb 12 Kamionna	RM, R Podczas publicznego wyłożenia: R		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze Studium działka częściowo położona jest na terenach użytków rolnych - terenach rozwoju zainwestowania odłożonego w czasie, a częściowo na terenach użytków rolnych - z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.
5.	23.05.2014	Magdalena Lewandowska, Łochów	Zmiana przeznaczenia wnioskowanej działki z terenów rolnych niezabudowanych na zabudowę jednorodzinną. Działka położona jest przy uczęszczanej drodze z możliwością łatwego dojazdu. W przyszłości składająca uwagę planuje podział działki i osiedlenie się.	działka nr ew. 95/1 obręb 6 Dąbrowa	R2		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie terenu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów, w którym wnioskowana działka została oznaczona jako tereny użytków rolnych - bez zabudowy.
6.	26.05.2014	Barbara Fedorczyk, Twarogi	Zmiana działki o numerze 436 z rolnej na działkę o zabudowie jednorodzinnej, letniskowej i usług nieuciążliwych.	działka nr ew. 436 obręb 12 Kamionna	R2, ZL		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie terenu wyznaczone zostało zgodnie ze studium oraz z ewidencją. W studium wnioskowana działka położona jest na terenie oznaczonym jako lasy, grunty leśne i zalesienia, czyli na terenie bez możliwości wprowadzenia zabudowy. Tereny rolne zostały wyznaczone zgodnie z ewidencją.
7.	27.05.2014	Bernardyna Przyborowska, Warszawa	Włączenie całej działki o numerze 292/4, położonej w miejscowości Kamionna, do obszaru 19 MN wraz z dopuszczeniem właściwego dla tego obszaru zagospodarowania. Podział działki pomiędzy obszar MN o podstawowej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obszar R o podstawowej funkcji rolnej utrudnia korzystanie z ww. działki zgodnie z jej przeznaczeniem oraz zamiarami właściciela. Na terenie przylegającym do ul. Ks. Woźniaka brak jest faktycznej możliwości wzniesienia zabudo-	działka nr ew. 292/4 obręb 12 Kamionna	RM Podczas publicznego wyłożenia: MN (ok. 85% powierzchni działki) R (ok. 15% powierzchni działki)		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie terenu wyznaczone zostało zgodnie ze studium.

			wań mieszkalnych, co jest spowodowane obniżeniem terenu i związanym z tym wysokim poziomem wód gruntowych.							
8.	27.05.2014	Krzysztof i Mariola Kietek, Łochów	Włączenie całej działki o numerze 292/6, położonej w miejscowości Kamionna, do obszaru 19 MN wraz z dopuszczeniem właściwego dla tego obszaru zagospodarowania. Podział działki pomiędzy obszar MN o podstawowej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obszar R o podstawowej funkcji rolnej utrudnia korzystanie z ww. działki zgodnie z jej przeznaczeniem oraz zamiarami właściciela.	działka nr ew. 292/6 obręb 12 Kamionna	RM Podczas publicznego wyłożenia: MN (ok. 53% powierzchni działki) R (ok. 42% powierzchni działki) KDG(k) (ok. 5% powierzchni działki)		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie terenu wyznaczone zostało zgodnie ze studium.
9.	27.05.2014	Mariusz Jakubisiak, Warszawa, Dariusz Jakubisiak, Warszawa, Paulina Jakubisiak, Warszawa	Przekształcenie działki rolnej o numerze 255 na działkę budowlaną.	działka nr ew. 255 obręb 12 Kamionna	RM Podczas publicznego wyłożenia: R2		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów działka częściowo położona jest na terenach użytków rolnych - terenach rozwoju zainwestowania odłożonego w czasie, a częściowo na terenach użytków rolnych - bez zabudowy.
10.	28.05.2014	Ryszard Skwara, Kamionna,	Zmiana klasyfikacji gruntów rolnych na grunty rolne z możliwością zabudowy jednorodzinnej.	działka nr ew. 321/2 obręb 12 Kamionna	RM Podczas publicznego wyłożenia: R, ZL		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie terenu jest zgodne z obowiązującym Studium. W związku z występowaniem na działce gleb klasy III do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi został wysłany wniosek z prośbą o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w decyzji GZ.tr.057-602-712/13 z dnia 18 marca 2013 r. nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na wnioskowanej działce na cele nierolnicze.
11.	28.05.2014	Barbara i Jarosław Kowalczyk, Kamionna	Poszerzenie pasa zabudowy do 150 m w głąb działki o numerze 113/2. Pas zabudowy w wyłożonym projekcie planu znajduje się na zbyt niskim terenie, co uniemożliwi zabudowę. Odpowiednie warunki pod zabudowę znajdują	działka nr ew. 113/2 obręb 12 Kamionna	RM, R Podczas publicznego wyłożenia: MN, R		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Zabudowa zagrodowa na wnioskowanej działce została wyznaczona zgodnie z obowiązującym Studium w pasie ok. 100 m od drogi publicznej. W związku z występowaniem na działce gleb klasy III do

			się dopiero na wysokości 70-150 m od drogi.							Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi został wysłany wniosek z prośbą o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w decyzji GZ.tr.057-602-712/13 z dnia 18 marca 2013 r. nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na wnioskowanej działce na cele nierolnicze.
12.	28.05.2014	Tadeusz Kopyński, Kamionna	Prośba o ujęcie w planie zagospodarowania działek 112/11 i 112/9 (w całości) oraz działki 364/1 (0,5 ha przy drodze) jako działek budowlanych. Na działce 112/11 teren przy drodze jest podmokły i nie nadaje się pod budowę. W górę działki jest wyższy teren, który można przeznaczyć pod zabudowę jednorodzinną. Na działkę 364/1 została wydana decyzja Śrb.6162.42.2011.LK z dnia 02.12.2011	działka nr ew. 112/11, 112/9, 364/1 obręb 12 Kamionna	działka 112/11 - MN, R  działka 112/9 - R działka 364/1 - R, ZL		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie terenu jest zgodne z obowiązującym Studium. W związku z występowaniem na działce gleb klasy III do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi został wysłany wniosek z prośbą o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w decyzji GZ.tr.057-602-712/13 z dnia 18 marca 2013 r. nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na wnioskowanej działce na cele nierolnicze
13.	28.05.2014	Krzysztof Kondruś, Jadów	Przekształcenie działki 357/2 na działkę rekreacyjną z możliwością zabudowy, która obecnie jest działką leśną, ale nie jest lasem, ponieważ kilkanaście lat temu las się spalił. Działka ma dojazd, ponieważ niedawno została wydzielona droga. Prośba o zmianę przeznaczenia części działki 363/1 od strony drogi.	działka nr ew. 357/2, 363/1 obręb 12 Kamionna	działka 357/2 - RM, R, ZL działka 363/1 - RM, ZL Podczas publicznego wyłożenia: działka 357/2 - MN, R, ZL działka 363/1 - R, ZL		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie działek jest zgodne ze Studium, w którym działka o nr 357/2 położona jest na terenach użytków rolnych - z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, a działka o nr 363/1 na terenie oznaczonym jako lasy, grunty leśne i zalesienia, czyli na terenie bez możliwości wprowadzenia zabudowy. Tereny rolne i leśne zostały wyznaczone zgodnie z ewidencją.
14.	28.05.2014	Eliza Dudek, Kamionna	Wniosek o uwzględnienie działki nr 195/1 jako działki z przeznaczeniem pod zabudowę. Działka położona jest przy drodze gminnej, ok. 300 m od centrum wsi i głównej drogi krajowej. W pobliżu znajduje się kościół, przystanek autobusowy, sklepy i szkoła. Wzdłuż drogi biegnie wodociąg, linia telefoniczna i energetyczna. Część okolicznych działek jest	działka nr ew. 195/1 obręb 12 Kamionna	R2		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie terenu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów, w którym wnioskowana działka została oznaczona jako tereny użytków rolnych - bez zabudowy. Ponadto na wnioskowanej działce występują gleby klasy III.

			już zabudowana, a na pozostałych właściciele planują budowę domów.							
15.	28.05.2014	Piotr Dudek, Kamionna	Wniosek o uwzględnienie działki nr 195/2 jako działki z przeznaczeniem pod zabudowę. Działka położona jest przy drodze gminnej, ok. 300 m od centrum wsi i głównej drogi krajowej. W pobliżu znajduje się kościół, przystanek autobusowy, sklepy i szkoła. Wzdłuż drogi biegnie wodociąg, linia telefoniczna i energetyczna. Część okolicznych działek jest już zabudowana, a na pozostałych właściciele planują budowę domów.	działka nr ew. 195/2 obręb 12 Kamionna	R2		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie terenu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów, w którym wnioskowana działka została oznaczona jako tereny użytków rolnych - bez zabudowy. Ponadto na wnioskowanej działce występują gleby klasy III.
16.	28.05.2014	Katarzyna Niewola, Kamionna	Wniosek o uwzględnienie działki nr 195/2 jako działki z przeznaczeniem pod zabudowę. Działka położona jest przy drodze gminnej, ok. 300 m od centrum wsi i głównej drogi krajowej. W pobliżu znajduje się kościół, przystanek autobusowy, sklepy i szkoła. Wzdłuż drogi biegnie wodociąg, linia telefoniczna i energetyczna. Część okolicznych działek jest już zabudowana, a na pozostałych właściciele planują budowę domów.	działka nr ew. 195/3 obręb 12 Kamionna	R2		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie terenu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów, w którym wnioskowana działka została oznaczona jako tereny użytków rolnych - bez zabudowy. Ponadto na wnioskowanej działce występują gleby klasy III.
17.	29.05.2014	Jan Pośpiech, Warszawa	Prośba, aby obszar zabudowomieszkaniowej jednorodzinnej obejmował całą szerokość działki nr 362 na linii styku działki z ul. Sosnową, tak jak zostało to oznaczone na szkicu.	działka nr ew. 362 obręb 12 Kamionna	RM, R, ZL Podczas publicznego wyłożenia: MN, R, ZL	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia terenu.
18.	30.05.2014	Stanisław Abramczyk, Łochów	Zmiana kwalifikacji działki nr 406/2 w Dąbrowie z rolnej na budowlaną w 100%. Zmiana pozwoliłaby na planowane wybudowanie domu i osiedlenie się.	działka nr ew. 406/2 obręb 6 Dąbrowa	RM, R2 Podczas publicznego wyłożenia: MN (ok. 70% powierzchni działki), R2 (ok. 30% powierzchni działki)		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie terenu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów.



19.	30.05.2014	Adam Małkiński, Łochów	Prośba o zakwalifikowanie gruntów działek o numerach 258/2 i 260/1 jako gruntów pod budownictwo. Dla działki 258/1 w 2008 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Bezpośrednio przy działkach znajduje się wodociąg, linia energetyczna oraz kilkanaście działek już zabudowanych.	działki nr ew. 258/2, 260/1 obręb 12 Kamionna	działka 260/1 - ML działka 258/2 - RM, R2, ZL Podczas publicznego wyłożenia: działka 260/1 - ML działka 258/2 - R2, ZL	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona dla działki o nr 260/1. Działka w projekcie planu została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową letniskową, w ramach której dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Uwaga nieuwzględniona dla działki o nr 258/2.
20.	02.06.2014	Jarosław Sobotka, Kamionna	Prośba o wydłużenie pasa przewidzianego do zabudowy na działkach 317/4, 317/1 i 318 do długości 200 m od linii pasa drogowego drogi nr 62.	działki nr ew. 317/4, 317/1, 318 obręb 12 Kamionna	RM, R Podczas publicznego wyłożenia: MN, R,		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Zabudowa zagrodowa wyznaczona została zgodnie z obowiązującym Studium. Poszerzenie pasa zabudowy do 200 m od drogi krajowej nr 62 stanowiłoby niezgodność ze Studium.
21.	03.06.2014	Burmistrz Łochowa	Dodać funkcję zabudowy mieszkaniowej dla terenów usługowo-produkcyjnych. Kanał Łojewski nie stanowi rzeki - należy skorygować linie zabudowy od tego cieku. Skorygować zgodnie z załącznikiem wiadukt w Jasiorówce Rozważenie możliwości zmiany przeznaczenia dz. nr 358 w Dąbrowie na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. Wpisać uwagę, że jeżeli nastąpi aktualizacja gminnej ewidencji zabytków, to nie będzie potrzeby zmieniać planu. Uwzględnić parking obok pomnika i kościoła w Kamionnej na dz. nr 261/1, 261/2 oraz 487	Cały plan dzd. 358 Dąbrowa, dzd. 261/1, 261/2, 487 Kamionna	dzd. 358 - RM dzid. 261/1 - MN/U, KD dzd. 261/2 - MN/U, KD Podczas publicznego wyłożenia: dzd. 358 - R2 dzid. 261/1 - MN/U, KD dzd. 261/2 - MN/U, KD	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona dla dzd. 358 i dla zapisu dotyczącego aktualizacji gminnej ewidencji zabytków.
22.	18.11.2014	Sławomir Chróścicki, Łochów	Zmiana przeznaczenia działki nr 121/4 w miejscowości Kamionna z terenów rolnych na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Ww. działka przed ogłoszeniem planu miała już wydane warunki zabudowy mieszkaniowej.	działka nr ew. 121/4 obręb 12 Kamionna	RM, R Podczas publicznego wyłożenia: R		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze Studium działka częściowo położona jest na terenach użytków rolnych - terenach rozwoju zainwestowania odłożonego w czasie, a częściowo na terenach użytków rolnych - z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.

23.	20.11.2014	Grzegorz Pieńiak Wyszków	Zmiana przeznaczenia działki o nr ew. 358 zlokalizowanej w miejscowości Dąbrowa z terenów rolnych niezabudowanych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łochów przedmiotowa działka zlokalizowana jest na terenie (Mr)R1 tzn. na terenie użytków rolnych (tereny rozwoju zainwestowania odłożone w czasie).	działka nr ew. 358 obręb 6 Dąbrowa	RM Podczas publicznego wyłożenia: R		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Przeznaczenie terenu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów.
24.	21.11.2014	Zbigniew Chróścicki, Tłuszcz	Przeznaczenie działki nr 121/3 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (w linii końcowej z posiadłością na działce nr 121/2).	działka nr ew. 121/3 obręb 12 Kamionna	RM, R Podczas publicznego wyłożenia: R		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze Studium działka częściowo położona jest na terenach użytków rolnych - terenach rozwoju zainwestowania odłożonego w czasie, a częściowo na terenach użytków rolnych - z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.
25.	08.12.2014	Gawrych Krystyna i Grzegorz, Gawrych Mirosław, Gawrych Krzysztof Kamionna, Łochów	Zmiana przeznaczenia działek nr 279/2, 279/3, 279/4 położonych w miejscowości Kamionna z terenów rolnych na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.	działki nr ew. 279/2, 279/3, 279/4 obręb 12 Kamionna	MN, R Podczas publicznego wyłożenia: R	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona częściowo dla działek o nr ew. 279/3 i 279/4. Przeznaczenie działki o nr ew. 279/4 i 279/3 nie zostało zmienione na zabudowę mieszkaniową jednorodziną tylko w części, na której występują gleby III klasy.
26.	19.02.2016	Jarosław Sobotka Kamionna	Poszerzenie obszaru przewidzianego do inwestycji do 200 m w głąb działek 317/4 i 318. Wnioskujący w przyszłości chciałby zbudować budynek gospodarczo-usługowy.	działki nr ew. 317/4, 318 obręb 12 Kamionna	RM, R	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona częściowo. Poszerzenie terenu zabudowy zagrodowej maksymalnie do 100 m od linii rozgraniczającej drogi 1 KDG(k). Powiększenie terenu zabudowy zagrodowej do 200 m byłoby niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów.
27.	10.03.2016	Sławomir Chróścicki Kamionna	Przekształcenie działki nr 121/4 z zagrodowej na budowlaną od asfaltu do zabudowań.	działka nr ew. 121/4 obręb 12 Kamionna	RM, R		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze Studium działka położona jest częściowo na terenach użytków rolnych – terenach rozwoju zainwestowania odłożonego w czasie, a częściowo na terenach użytków rolnych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej. Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową

											jednorodzinna byłaby niezgodna z ustaleniami Studium.
28.	14.03.2016	Ryszard Skwara Kamionna	Zmiana przeznaczenia działki nr 321/2 z terenów rolnych na tereny z możliwością zabudowy mieszkalnej, ewentualnie zagrodowej. Działka posiada własną drogę łączącą ją z drogą krajową.	działka nr ew. 321/2 obręb 12 Kamionna	RM, R Podczas publicznego wyłożenia: R	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zmiana przeznaczenia na zabudowę zagrodową w pasie 100 m od linii rozgraniczających drogi 1 KDG(k). Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinna jest niemożliwa ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (decyzja z dnia 18.03.2014 r.).	
29.	22.03.2016	Teresa i Mirosław Kułak Warszawa	Przekwalifikowanie części działki nr 254/9 zakwalifikowanej w projekcie planu jako R (tereny rolne) na RM (zabudowa zagrodowa), w części od 1 ML (zabudowa letniskowa) na odległość 100 m w głąb działki. Na części rolnej działki, za granicą terenu 1 ML, prowadzona jest budowa domu z budynkiem gospodarczym. Zgodnie z planami jest to zabudowa zagrodowa. Zmiana przeznaczenia części działki z R na RM pozwoli na korzystanie z działki zgodnie z przepisami.	działka nr ew. 254/9 obręb 12 Kamionna	ML, R2	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zgodnie ze Studium działka położona jest na terenach użytków rolnych – bez zabudowy. Zmiana przeznaczenia na zabudowę zagrodową byłaby niezgodna z ustaleniami Studium. Ze względu jednak na wydane pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego w ramach zabudowy zagrodowej, na terenie R2 wprowadzone zostaną nieprzekraczalne linie zabudowy na odległość 100 m od terenu 1 ML.	
30.	22.03.2016	Dariusz Kułak Kamionna	Przekwalifikowanie części działki nr 251/12 zakwalifikowanej w projekcie planu jako 1 ML (zabudowa letniskowa) na 1 MN/U (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi). Na terenie nieruchomości położonej na działce 251/12 jest zarejestrowana działalność gospodarcza „Mebłodar”, która w chwili obecnej jest zawieszona, ale wnioskujący zamierza kontynuować tę działalność. W najbliższym czasie planuje wybudować na działce pomieszczenie gospodarcze przeznaczone do prowadzenia ww. działalności.	działka nr ew. 251/12 obręb 12 Kamionna	MN Podczas publicznego wyłożenia: ML, R2	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zgodnie ze Studium działka położona na terenach przekształceń zabudowy zagrodowej w indywidualną zabudowę rekreacyjną. Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i/lub usługi byłaby niezgodna z ustaleniami Studium. Ze względu jednak na istniejące zagospodarowanie na działce 251/12 zostanie wprowadzona zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, w ramach której dopuszczona jest realizacja zarówno zabudowy usługowej, jak i letniskowej.	

31.	23.03.2016	Agata Janiszewska-Grzymała Zambrzyńc	Maksymalne przesunięcie i wydłużenie linii zabudowy w głąb działek o numerach 130 i 131 oraz 425 i 428, celem powiększenia terenu pod zabudowę ogrodową.	działki nr ew. 130, 131, 425, 428 obręb 31 Zambrzyńc	RM, R2	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Poszerzenie terenu zabudowy zagrodowej maksymalnie do 100 m od linii rozgraniczającej drogi 2 KDL(p). Dalsze powiększenie terenu zabudowy zagrodowej byłoby niezgodne z ustaleniami Studium.
32.	23.03.2016	Janusz Samsel Zambrzyńc	Maksymalne przesunięcie i wydłużenie linii zabudowy w głąb działek o numerach 485 i 487, celem powiększenia terenu pod zabudowę.	działki nr ew. 485, 487 obręb 31 Zambrzyńc	RM, MN/U, R2	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Poszerzenie terenu zabudowy zagrodowej maksymalnie do 100 m od linii rozgraniczającej drogi 2 KDL(p). Dalsze powiększenie terenu zabudowy zagrodowej byłoby niezgodne z ustaleniami Studium.
33.	23.03.2016	Krystyna Frączyk Majdan	Przeznaczenie części działki nr 436 pod zabudowę rekreacyjną lub mieszkaniową. Działka pod zabudowę jest planowana 100 m od drogi, która prowadzi do wsi Matały.	działka nr ew. 436 obręb 12 Kamionna	R2, ZL		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze Studium działka położona na terenach lasów, gruntów leśnych i dolesień. Tereny rolne wyznaczone zostały zgodnie z ewidencją. Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub rekreacyjną byłaby niezgodna z ustaleniami Studium.
34.	29.03.2016	Zbigniew Chróścicki Tłuszcz	Zmiana przeznaczenia części działki nr 121/3 z zabudowy zagrodowej pod zabudowę jednorodzinną na głębokość 180 m od drogi w kierunku Dąbrowy.	działka nr ew. 121/3 obręb 12 Kamionna	RM, R		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze Studium działka położona jest częściowo na terenach użytków rolnych – terenach rozwoju zainwestowania odłożonego w czasie, a częściowo na terenach użytków rolnych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej. Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną byłaby niezgodna z ustaleniami Studium.
35.	29.03.2016	Alicja Grabowska Kamionna	Przekwalifikowanie działki nr 251/11 z ML (zabudowa letniskowa) na MN (zabudowa jednorodzinna). Wnioskująca od kilkunastu lat zamieszkuje na ww. działce, na której ma dom drewniany jednorodzinny. Działka nigdy nie była użytkowana jako letniskowa, w rzeczywistości jest działką o zabudowie jednorodzinnej.	działka nr ew. 251/11 obręb 12 Kamionna	ML	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów działka położona na terenach przekształceń zabudowy zagrodowej w indywidualną zabudowę rekreacyjną. Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną byłaby niezgodna z ustaleniami Studium.

36.	30.03.2016	Janina Alina Banaszek Jasiarówka	Zmiana kwalifikacji działek nr 437, 440, 441 z terenów rolnych oraz przeznaczonych pod zalesienie pod zabudowę, w tym inwestycje związane z rolnictwem. Działki przylegają do drogi publicznej, obok której przebiega linia elektryczna. Na sąsiednich terenach wzdłuż ul. Wygorzele są posadowione budynki mieszkalne.	działki nr ew. 437, 440, 441 obręb 12 Kamionna	R2, ZL		Nie-uwzględniona		Nie-uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie ze Studium działki położone są na terenach lasów, gruntów leśnych i dolesień (tereny rolne oraz tereny lasów wyznaczone zostały zgodnie z ewidencją oraz zgodnie z Uproszczonym Planem Urządzenia Lasu dla obrębu Kamionna). Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub rekreacyjną byłaby niezgodna z ustaleniami Studium.
37.	31.03.2016	Rafał Strąk Matały	Przesunięcie linii zabudowy do końca (granicy) działki 480/1. Linie zabudowy kończą się na połowie działki, a w przyszłości wnioskujący planuje prowadzić na działce działalność usługową i takie usytuowanie linii uniemożliwi mu zabudowę działki.	działka nr ew. 480/1 obręb 31 Zambrzyńc	RM Podczas publicznego wyłożenia: RM, R2	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia terenu.
38.	25.08.2016	Jarosław Słowik Zambrzyńc	Zmiana przeznaczenia działki z zagrodowej na budowlaną w całości lub maksymalne wydłużenie terenu pod zabudowę.	działka nr ew. 492/2 obręb 31 Zambrzyńc	MN/U, R2	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo uwzględniona	Częściowo nieuwzględniona	Częściowo nieuwzględniona. Teren zabudowy poszerzony o 40 m w kierunku południowym

**Załącznik nr 4**

**do uchwały nr XLI/298/2017 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 22 marca 2017 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w zakresie wsi Kamionna, Dąbrowa, Zambrzyniec, Matały**

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

Na obszarze objętym planem, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy należą:

- 1) realizacja dróg gminnych;
- 2) realizacja kanalizacji sanitarnej;
- 3) realizacja oświetlenia dróg i miejsc publicznych.

Realizacja przewidzianych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej następować będzie w oparciu o:

- 1) coroczne budżety gminy;
- 2) obowiązujące przepisy prawa;
- 3) Wieloletnią Prognozę Finansową na lata 2015-2033 i jej kolejne edycje.

Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870) z:

- 1) środków pochodzących z budżetu gminy;
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej;
- 3) innych źródeł.

## Uzasadnienie

### **do uchwały XLI/298/2017 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 22 marca 2017 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łochóww zakresie wsi Kamionna, Dąbrowa, Zambrzyńiec, Matały**

Sporządzenie niniejszej uchwały zostało wywołane podjętą uchwałą nr XI/108/2003 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 29 października 2003 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów, zmienioną uchwałą nr XXIV/178/2012 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 24 października 2012 roku, uchwałą nr V/23/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 30 stycznia 2015 r., uchwałą nr XIII/89/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 16 września 2015 r., uchwałą nr XVI/112/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 25 listopada 2015 r. oraz uchwałą nr XXXIII/238/2016 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 26 października 2016 r. W uchwale wskazano podział obszaru opracowania na 12 etapów. Wsie Kamionna, Dąbrowa, Zambrzyńiec, Matały stanowią zakres etapu 10.

W chwili podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów obowiązywał miejscowy plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów, zatwierdzony Uchwałą Nr VIII/38/94 Rady Gminy w Łochowie z dnia 08.12.1994 roku, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 15, poz. 207 z dnia 16.12.1994 roku. Na mocy art. 87 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) plany miejscowe uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowywały moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r. W związku z powyższym przywołany miejscowy plan gminy Łochów obowiązywał tylko do 31 grudnia 2003 r. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności nie została wykonana analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie została podjęta uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujący w tym czasie plan miejscowy z mocy ustawy zachowywał moc tylko do 31 grudnia 2003 r., w związku z czym Rada Miejska w Łochowie, zamiast uchwały w sprawie aktualności tego planu, podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia nowego planu miejscowego dla gminy.

Prace nad planem prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.). Procedura planistyczna przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy w brzmieniu sprzed zmiany ustawy z 2010 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów. W planie miejscowym zostały wzięte pod uwagę wymagania zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 1-13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy planu miejscowego uwzględniają wymagania ładu przestrzennego poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania terenów, skali, formy oraz kolorystyki zabudowy, zasad realizacji ogrodzeń i reklam. W planie realizowane są wymagania z zakresu ochrony środowiska poprzez wskazanie i ochronę terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (obszar Natura 2000, otulina Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, pomniki przyrody) oraz poprzez zapisy dotyczące ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych. Z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w planie miejscowym wskazuje się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, rejestru zabytków i obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej A, B, K i stanowisk archeologicznych. Ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia jest realizowane poprzez wprowadzenie zapisów z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu, wprowadzenie oraz poprzez ustalenie strefy ochrony sanitarnej od cmentarza. Uwzględnienie

walorów ekonomicznych przestrzeni przejawia się w poszanowaniu istniejącej wartości tej przestrzeni oraz jej wzmocnieniu. Na wzmocnienie wartości przestrzeni ma wpływ m.in. ustalenie obsługi terenów zorganizowanymi systemami infrastruktury technicznej.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony poprzez ogłoszenie Burmistrza o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków do planu. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Analiza wniosków wykazała konieczność zmiany studium. Prace nad planem wznowiono w 2006 roku po uchwaleniu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów. Wnioski dotyczyły przede wszystkim zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową.

Na podstawie ustaleń Studium oraz złożonych wniosków przygotowano projekt planu, który wyznaczał tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej i usługowo-produkcyjnej, letniskowej, usługowej i zagrodowej przy zachowaniu terenów leśnych i rolnych. Projekt planu został przedstawiony Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i został pozytywnie zaopiniowany. Następnie uzyskał w większości wymagane opinie i uzgodnienia.

Kolejnym etapem było wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Ogłoszenie Burmistrza Łochowa o terminie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu i trybie składania uwag zamieszczone zostało na stronie internetowej Urzędu Miasta Łochowa <http://bip.gminalochow.pl/> (Biuletyn Informacji Publicznej), na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz w prasie lokalnej. W trakcie tej procedury złożono szereg uwag do planu dotyczących zmiany przeznaczenia terenów, gminnej ewidencji zabytków, wyłączenia działek z obszaru planu, zapisów planu dla terenów usługowo-produkcyjnych, linii zabudowy wzdłuż Kanału Łojewskiego, parkingu w Kamionnej i opłaty planistycznej. Złożone uwagi Burmistrz Łochowa rozpatrzył w znacznej części negatywnie, głównie ze względu na sprzeczność ze studium. W zakresie uwag uwzględnionych wprowadzono stosowne zmiany do planu. Zmieniono przeznaczenie terenów.

Wprowadzone w wyniku rozpatrzenia uwag zmiany wymagały powtórzenia uzgodnień, a także ponownego częściowego wyłożenia do publicznego wglądu i przeprowadzenia dyskusji publicznej. Podobnie jak przy pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu ogłoszenie Burmistrza o terminie wyłożenia oraz trybie składania uwag zamieszczone zostało na stronie internetowej Urzędu Miasta Łochowa <http://bip.gminalochow.pl/> (Biuletyn Informacji Publicznej), na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz w prasie lokalnej. W trakcie tej procedury złożono uwagi do planu dotyczące zmiany przeznaczenia terenów. Złożone uwagi Burmistrz Łochowa w większości rozpatrzył częściowo pozytywnie. Częściowe nieuwzględnienie uwag wynikało z obszaru podlegającemu ponownemu wyłożeniu.

Wprowadzone zmiany wynikające z zastrzeżeń Wojewody Mazowieckiego do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów, wymagały powtórzenia uzgodnień, a także ponownego wyłożenia do publicznego wglądu i przeprowadzenia dyskusji publicznej. Podobnie jak przy wcześniejszych wyłożeniach do publicznego wglądu ogłoszenie Burmistrza o terminie wyłożenia oraz trybie składania uwag zamieszczone zostało na stronie internetowej Urzędu Miasta Łochowa <http://bip.gminalochow.pl/> (Biuletyn Informacji Publicznej), na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz w prasie lokalnej. W trakcie tej procedury złożono uwagi do planu dotyczące przede wszystkim zmiany przeznaczenia terenów. Złożone uwagi Burmistrz Łochowa w większości rozpatrzył pozytywnie lub częściowo uwzględnił. Część uwag została nieuwzględniona ze względu na sprzeczność ze studium.

Wprowadzone w wyniku rozpatrzenia uwag zmiany wymagały powtórzenia procedury, w tym ponownego częściowego wyłożenia do publicznego wglądu i przeprowadzenia dyskusji publicznej.



Podobnie jak przy wcześniejszych wyłożeniach do publicznego wglądu ogłoszenie Burmistrza o terminie wyłożenia oraz trybie składania uwag zamieszczone zostało na stronie internetowej Urzędu Miasta Łochowa <http://bip.gminalochow.pl/> (Biuletyn Informacji Publicznej), na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz w prasie lokalnej. Złożone uwagi Burmistrz Łochowa w większości rozpatrzył pozytywnie.

Ostatnie częściowe wyłożenie planu do publicznego wglądu wynikało ze zmian wprowadzonych w projekcie planu. Podobnie jak przy wcześniejszych wyłożeniach do publicznego wglądu ogłoszenie Burmistrza o terminie wyłożenia oraz trybie składania uwag zamieszczone zostało na stronie internetowej Urzędu Miasta Łochowa <http://bip.gminalochow.pl/> (Biuletyn Informacji Publicznej), na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz w prasie lokalnej. W trakcie tej procedury złożono uwagę, która nie dotyczyła obszaru wyłożenia planu i Burmistrz pozostawił ją bez rozpatrzenia.

Następnie Burmistrz Łochowa przedstawił Radzie Miejskiej projekt uchwały z następującymi załącznikami:

- 1) rysunek planu w zakresie wyrysu ze studium i legendy oraz schemat podziału obszaru planu na arkusze, będący załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, będące załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będące załącznikiem nr 4 do uchwały.

Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.). Zgodnie z tą ustawą zapewniono udział społeczeństwa w opracowywaniu planu oraz sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Ustalenia planu są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów.

Uchwalenie planu stworzy podstawy do planowego rozwoju wsi Kamionna, Dąbrowa, Zambrzyńiec, Matały przy jednoczesnym polepszeniu warunków życia ich mieszkańców. W planie znacząco zwiększono powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową. Dostosowano również układ komunikacyjny, zapewniając lepsze powiązania wewnętrzne oraz z okolicznymi miejscowościami. Wprowadzono także zasady ochrony przed negatywnym oddziaływaniem na mieszkańców tego obszaru elementów infrastrukturalnych. Wzmocniono ochronę terenów cennych przyrodniczo przed negatywnym oddziaływaniem presji budowlanej poprzez wyznaczenie terenów rozwoju zabudowy i ustalenie wyposażenia terenów zurbanizowanych w infrastrukturę techniczną.

Analizując wpływ planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że realizacja ustaleń planu będzie miała korzystny wpływ na budżet gminy. Powołując się na "Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w zakresie wsi Kamionna, Dąbrowa, Zambrzyńiec, Matały" przekształcenia zagospodarowania wpłyną na zwiększenie intensywności zagospodarowania na analizowanym obszarze, co spowoduje wzrost dochodowości terenów, a w szczególności wpływów z podatku od nieruchomości. Poza wpływami z podatku od nieruchomości budżet gminy zasilą również wpływy z tytułu pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości. Głównymi wydatkami gminy z tytułu uchwalenia planu będzie natomiast realizacja infrastruktury technicznej oraz budowa i modernizacja dróg. W celu zmniejszenia kosztów będących skutkiem uchwalenia planu zakłada

się wariantowanie inwestycji, które polegać będzie na rozłożeniu w czasie ich realizacji (zakłada się, że w ciągu 15 lat od uchwalenia planu zostanie zrealizowane 100% inwestycji celu publicznego związanego z budową, wykupem gruntów pod drogi i realizacją pozostałej infrastruktury). Ponadto zakłada się, że na sfinansowanie kosztów związanych z infrastrukturą techniczną gmina Łochów pozyska dodatkowe źródła finansowania, w tym głównie z funduszy europejskich. Bilansując zyski i koszty należy się spodziewać, że po pierwszych 7 latach od uchwalenia planu wpływy będą przewyższały koszty, więc realizacja ustaleń planu zacznie przynosić korzyści.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Łochowie

**Andrzej Suchenek**