

**UCHWAŁA NR XXXII/230/2021
RADY GMINY RADZANÓW**

z dnia 29 grudnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Bębnowo, Bojanowo i Radzanów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r. poz. 1372, z późn.zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XV/121/2020 Rady Gminy Radzanów z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Bębnowo, Bojanowo i Radzanów, Rada Gminy Radzanów stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radzanów przyjętego Uchwałą Nr XXIX/162/2018 Rady Gminy Radzanów z dnia 19 lutego 2018 r., uchwala co następuje:

Rozdział 1.

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Bębnowo, Bojanowo i Radzanów, zwany w dalszej części planem.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym jak w załącznikach nr 1 i 2 w uchwale nr XV/121/2020 Rady Gminy Radzanów z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Bębnowo, Bojanowo i Radzanów.

3. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, wykonanego dla poszczególnych jednostek planistycznych oznaczonych symbolami literowymi:
 - a) załącznik nr 1 – jednostka planistyczna – Bębnowo – symbol literowy - a;
 - b) załącznik nr 2 – jednostka planistyczna – Bojanowo – symbol literowy - b;
 - c) załącznik nr 3 – jednostka planistyczna – Radzanów Zachód – symbol literowy - c;
 - d) załącznik nr 4 – jednostka planistyczna – Radzanów Wschód – symbol literowy – d.
- 3) załącznika nr 5 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu;
- 4) załącznika nr 6 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Radzanów;
- 5) załącznika nr 7 – danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem (w wersji elektronicznej).

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
- 5) wymiarowania podanego w metrach.

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granicy Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granicy Obszaru Natura 2000 Dolina Wkry i Mławki – kod obszaru PLB140008;
- 3) położenia obszaru planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo" oraz nr Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 215 "Subniecka Warszawska";
- 4) obszaru stanowisk archeologicznych AZP; numeru obszaru AZP, numeru stanowiska archeologicznego na obszarze AZP; numeru stanowiska archeologicznego w miejscowości;
- 5) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza;
- 6) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza;
- 7) granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1%;
- 8) granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10%.

4. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń dotyczących granic administracyjnych:

- 1) granicy gminy;
- 2) granica powiatu.

5. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 2, 3 i 4 stanowią oznaczenia informacyjne.

6. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:

- 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
- 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i przepisami szczegółowymi planu.

7. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Rozdział 2. **SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**

§ 3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.

- 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - a) **DJP** – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - b) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
 - c) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączaniu graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
 - d) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
 - e) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
 - f) **obsadzie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach i obiektach inwentarskich;

- g) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym opracowaniem wyodrębniony granicą planu;
- h) **pasie ochrony funkcyjnej** – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- i) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazd;
- j) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- k) **przeznaczenie dopuszczalne** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie według ustaleń szczegółowych;
- l) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- m) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszarów wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- n) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem miejscowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;
- o) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- p) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 10;
- q) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstw terenu w obrębie posadowienia obiektu;
- r) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty; pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- s) **zabudowie wolnostojącej** - należy przez to rozumieć budynki stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, gdy pomiędzy poszczególnymi elementami budynków, takimi jak fundament, ściany nośne, więźba dachowa, istnieje wolna przestrzeń i żaden z tych elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim obiektem budowlanym, z wyjątkiem infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. PRZEPISY OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego planem miejscowym

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 4) **R** – teren rolniczy;
- 5) **R/ZZ** – teren rolniczy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) **ZC** – teren cmentarza;
- 7) **Z** – teren zieleni;
- 8) **Z/ZZ** – teren zieleni na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) **ZL** – teren lasu;
- 10) **ZL/ZZ** – teren lasu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 11) **WP** – teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 12) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 13) **KD(G)** – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 14) **KD(Z)** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 15) **KD(D)** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 16) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 17) **KDp** – teren ciągu pieszo – jezdnego.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 40 cm w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji istniejących budynków w dniu uchwalania planu, o ile wykonanie termomodernizacji nie naruszy przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w całości lub w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę

ograniczonym liniami zabudowy, na zasadach określonych w przepisach ogólnych i szczegółowych planu;

- 4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczegółowych planu, a nadbudowa wyłącznie w obrysie budynku.
- 5) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN, RM, RU, R** lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 6) ogrodzenia od strony dróg powiatowych należy realizować w obszarze, w którym dopuszcza się budowę wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 7) zakazuje się tworzenia nowych dominant w krajobrazie w postaci zgrupowań budynków inwentarskich, gdzie za zgrupowanie budynków należy rozumieć co najmniej trzy budynki inwentarskie, oddalone wzajemnie od siebie na odległość mniejszą niż 50 m w ramach jednej działki budowlanej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) obszar planu znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska",
- 2) obszar planu znajduje się:
 - a) zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 „Zbiornik Działdowo” - jednostka planistyczna – Bębnowo - symbol literowy – a;
 - b) zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 „Zbiornik Działdowo” - jednostka planistyczna – Bojanowo - symbol literowy – b;
 - c) w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 „Zbiornik Działdowo” - jednostka planistyczna – Radzanów Zachód - symbol literowy – c oraz jednostka planistyczna – Radzanów Wschód - symbol literowy – d;
- 3) ochrona głównych zbiorników wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 5) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz kierunku odpływu ze źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się nakaz, by uciążliwości generowane przez: obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
 - a) adaptuje się istniejące obiekty związane z chowem i hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie;
 - b) zakazuje się zwiększania obsad w istniejących obiektach związanych z chowem i hodowlą zwierząt, obiektach inwentarskich i budynkach inwentarskich ponad normy określone w przepisach odrębnych oraz ustaleniach szczegółowych planu;
- 9) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
- 11) nakazuje się w obszarze planu realizacji usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;
- 12) ustala się zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 13) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **RM, RU iR** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - c) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku, gdy teren nie podlega ochronie akustycznej
- nie ustala się.
- 14) w związku z występującymi, zarówno w granicach planu jak i poza nimi, terenami komunikacji drogowej, zabudowę na terenach określonych w pkt 13 należy realizować z wykorzystaniem rozwiązań technicznych i technologicznych, które pozwolą spełnić wymagania dotyczące norm poziomu hałasu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
 2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
 - 1) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w obszarze planu;
 - 2) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Obszaru Natura 2000 Dolina Wkry i Mławki w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych nr 1,2 i 3.
 3. Ustala się w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy i prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu gabarytów i formy zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej – Bębnowo – symbol literowy - a obszar zabytków archeologicznych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-57 nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 26, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 4;
 - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-57, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 25, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 3;
 - c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 67, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 4;
- 2) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej – Bojanowo – symbol literowy - b obszar zabytku archeologicznego podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-57, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 29, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 3;
- 3) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej – Radzanów Zachód – symbol literowy - c obszar zabytków archeologicznych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 41-57, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 13, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 3;
 - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 41-57, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 12, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 4.

2. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 i 3 prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W graniach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w przepisach szczegółowych planu.

2. Adaptuje się istniejące zagospodarowanie, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych.

3. Dopuszcza się dokonanie zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków pod bezwzględnym warunkiem zachowania parametrów wynikających z: zasady ochrony środowiska, wskaźników zagospodarowania terenów elementarnych oraz parametrów technicznych zabudowy określonych w przepisach szczegółowych planu.

4. Zakazuje się zmiany sposobu użytkowania budynków powodującą zwiększanie obsady zwierząt określonej w przepisach szczegółowych planu w zasadach ochrony środowiska.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. Ustala się zakaz zabudowy w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **R/ZZ**, **Z/ZZ**, **ZL/ZZ** wynikający z występowania na tych terenach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z rysunkiem planu.

2. W granicach planu występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

- a) w jednostce planistycznej – Bębnowo - symbol literowy - a: formy ochrony przyrody, o których mowa w §6 ust. 2, pkt 1) i 2);
- b) w jednostce planistycznej – Bojanowo - symbol literowy - b: formy ochrony przyrody, o których mowa w §6 ust. 2, pkt 1) i 2);
- c) w jednostce planistycznej – Radzanów Zachód - symbol literowy - c: formy ochrony przyrody, o których mowa w §6 ust. 2, pkt 1) i 2);
- d) w jednostce planistycznej – Radzanów Wschód - symbol literowy - d: forma ochrony przyrody, o której mowa w §6 ust. 2, pkt 1);
- e) w jednostce planistycznej – Bębnowo - symbol literowy - a: obszary zabytkowe, o których mowa w §7, ust. 1 pkt 1);
- f) w jednostce planistycznej – Bojanowo - symbol literowy - b: obszar zabytkowy, o którym mowa w §7, ust. 1 pkt 2);
- g) w jednostce planistycznej – Radzanów Zachód - symbol literowy - c: obszary zabytkowe, o których mowa w §7, ust. 1 pkt 3);
- h) w jednostce planistycznej – Radzanów Zachód - symbol literowy - c: obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- i) w jednostce planistycznej – Radzanów Wschód - symbol literowy – d: obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

3. W granicach planu nie występują:

- 1) tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
- 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. 1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem MN:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 25 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.

3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w przepisach ogólnych i szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi R/ZZ, Z/ZZ i ZL/ZZ obowiązuje zakaz zabudowy wynikający z położenia tych terenów w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego;
- 2) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m i strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza obowiązuje ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla terenu elementarnego c-IZC;
- 5) w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, obowiązuje ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 7) dla obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących oznaczania oraz zgłaszania obiektów budowlanych.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 2) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi powiatowe i gminne drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi **KD(G), KD(Z), i KD(D)**;
- 3) pomocniczy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi wewnętrzne oznaczone symbolem literowym **KDW** oraz ciągi pieszo – jezdne oznaczone symbolem literowym **KDp**;
- 4) dopuszcza się budowę nowych lub przebudowę, remont, modernizację istniejących obiektów mostowych w ciągu dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, warunkujących prawidłowe korzystanie z tych dróg;
- 5) ustala się minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN**;
 - b) 1 miejsce na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, R, RU**;
 - c) 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 500 m²;
 - d) 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 m² powierzchni zabudowy dla budynku lub zespołu budynków inwentarskich, o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 1000 m²;
 - e) dla terenów elementarnych niewymienionych w lit. a) - d) w ilości niezbędnej do obsługi terenu i zabudowy;
- 6) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - b) nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - c) nie mniej niż 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
 - d) nie mniej niż 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 7) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej z materiałów nieprzepuszczalnych.

§ 14. 1. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
- 3) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszo – jezdnych wyznaczonych w planie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN, RM, RU, R** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN, RM, RU, R, Z** w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w przebiegu prostopadłym oraz stref ochronnych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **WP**;
- 6) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu.

2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
 - a) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej 32 mm;
 - b) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych;

3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - a) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej 80 mm;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - a) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 100 mm;

- 5) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg oraz terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę, z zastrzeżeniem lit. a i lit. b, należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi:
 - a) dopuszcza się dla terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - b) wyjątek wynikający z lit. a nie dotyczy wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych powstałych przy realizacji zabudowy związanej z budynkami lub zespołami budynków inwentarskich i obiektów inwentarskich o łącznej obsadzie nie mniejszej niż 120 DJP;
- 8) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne:
 - a) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV;
 - b) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV;
 - c) stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako doziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
- 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;

3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie paliwami niskoemisyjnymi oraz energią elektryczną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniwo fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;
- 3) do ogrzewania budynków ustala się stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz: dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. 1. Dla terenów elementarnych wyznaczonych w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 16. 1. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) MN, RU, RM, R – 30%;
 - 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.
- ROZDZIAŁ IV PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE
PLANU JEDNOSTKA PLANISTYCZNA – BEBNOWO – SYMBOL LITEROWY - a**

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych w planie

§ 17. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo – literowym a-1MN, a-2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny realizować jako wolnostojący;
 - b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,20 powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe;
 - b) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie wyżej niż 9,5 m,
 - c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 7,0 m;
 - e) wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;
- 5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 25 m – dla pozostałych budynków;
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - maksymalnie 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 150 m² – dla budynków zabudowy gospodarczo - garażowej;
 - c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
 - d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
 - dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych;
 - g) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m².

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **a-1RM, a- 2RM, a-3RM, a-4RM, a-5RM, a-6RM, a-7RM, a-8RM, a-9RM, a-10RM, a-11RM, a-12RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: teren rolniczy;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

- b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
- c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
 - a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP czyli poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,20 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe;
 - b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
 - c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna
 - d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;
 - e) wysokość budowli nie wyżej niż 15 m;
 - f) wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;
- 7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - maksymalnie. 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 1500 m² – dla budynku zabudowy gospodarczo - garażowej;
 - maksymalnie 500 m² – dla budynku inwentarskiego;
 - c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
 - d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
 - dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - g) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

3. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **a-1RU**, **a-2RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: teren rolniczy, zabudowa zagrodowa;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
 - a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 60 DJP czyli poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe
 - b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
 - c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;
 - e) wysokość budowli nie wyżej niż 15 m;
 - f) wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;
- 7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - maksymalnie 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 1500 m² – dla budynku zabudowy gospodarczo - garażowej;
 - maksymalnie 500 m² – dla budynku inwentarskiego;
 - c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
 - d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
 - dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

- f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- g) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m².

4. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **a-1R, a-2R, a-3R, a-4R, a-5R, a-6R, a-7R, a-8R, a-9R, a-10R, a-11R, a-12R, a-13R, a-14R, a-15R, a-16R, a-17R, a-18R, a-19R, a-20R, a-21R, a-22R, a-23R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa związana z obsługą gospodarstwa rolnego;
- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków lub obiektów;
 - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 5) zasady ochrony środowiska:
 - a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP czyli poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,02 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,002 maksymalnie 0,02 powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe;
 - b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
 - c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;
 - e) wysokość budowli nie wyżej niż – 15 m;
 - f) wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;
- 8) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - maksymalnie 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 1500 m² – dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego;
 - maksymalnie 500 m² – dla budynku inwentarskiego;
 - c) kierunek głównej kalenicy: równoległe do frontu działki;
 - d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:

- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
- e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
- dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
- f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- g) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;
- 9) minimalna powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m².

5. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **a-1Z, a-2Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
 - b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w § 14. ust. 1 pkt 4 lit b).

6. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **a-1ZL, a-2ZL, a-3ZL, a-4ZL, a-5ZL, a-6ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-1WS, a- 2WS, a- 3WS, a-4WS, a-5WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;
 - b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się budowę pomostów w kształcie liter: I, T lub L o szerokości biegu maksymalnie 2,0 m i całkowitej długości do 24,0 m.

8. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **a-1KD(G)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi **a-1KD(G)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

- c) zjazdy z drogi publicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi
- d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

9. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-1KD(D)**, **a-2KD(D)**, **a-3KD(D)**, **a-4KD(D)**, **a-5KD(D)**, **a-6KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - **a-1KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-2KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-3KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-4KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-5KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-6KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zjazdy z drogi wewnętrznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

10. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-1KDW**, **a-2KDW**, **a-3KDW**, **a-4KDW**, **a-5KDW**, **a-6KDW**, **a-7KDW**, **a-8KDW**, **a-9KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - **a-1KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-2KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-3KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-4KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-5KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-6KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-7KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-8KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **a-9KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zjazdy z drogi publicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

11. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-1KDp**, **a-2KDp**, **a-3KDp**, **a-4KDp**, **a-5KDp**, **a-6KDp**, **a-7KDp**, **a-8KDp**, **a-9KDp**, **a-10KDp**, **a-11KDp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo - jezdnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągu:

- **a-1KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
- **a-2KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
- **a-3KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
- **a-4KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
- **a-5KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
- **a-6KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
- **a-7KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
- **a-8KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
- **a-9KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
- **a-10KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
- **a-11KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;

b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) zjazdy z ciągu realizować zgodnie z przepisami odrębnymi

d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m. **JEDNOSTKA PLANISTYCZNA – BOJANOWO – SYMBOL LITEROWY - b**

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych w planie

§ 18. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-1RM, b-2RM, b-3RM, b-4RM, b-5RM, b-6RM, b-7RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: teren rolniczy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

- dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

d) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi zabudowy: dojeżdż, dojazdów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony środowiska:

a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP czyli poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;

- c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,20 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe;
 - b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
 - c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;
 - e) wysokość budowli nie wyżej niż 15 m;
 - f) wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;
- 7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
- a) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - maksymalnie. 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 1500 m² – dla budynku zabudowy gospodarczo - garażowej;
 - maksymalnie 500 m² – dla budynku inwentarskiego;
 - c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
 - d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
 - dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - g) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-1RU**, **b-2RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: teren rolniczy, zabudowa zagrodowa;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:

- a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 60 DJP czyli poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe
 - b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
 - c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;
 - e) wysokość budowli nie wyżej niż 15 m;
 - f) wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;
- 7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
- a) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - maksymalnie 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 1500 m² – dla budynku zabudowy gospodarczo - garażowej;
 - maksymalnie 500 m² – dla budynku inwentarskiego;
 - c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
 - d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
 - dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - g) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m².
3. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-1R, b-2R, b-3R, b-4R, b-5R, b-6R, b-7R, b-8R, b-9R, b-10R, b-11R, b-12R, b-13R** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa związana z obsługą gospodarstwa rolnego;
 - 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

- c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków lub obiektów;
- d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 5) zasady ochrony środowiska:
 - a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP czyli poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,02 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,002 maksymalnie 0,02 powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe;
 - b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
 - c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;
 - e) wysokość budowli nie wyżej niż – 15 m;
 - f) wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;
- 8) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - maksymalnie 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 1500 m² – dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego;
 - maksymalnie 500 m² – dla budynku inwentarskiego;
 - c) kierunek głównej kalenicy: równoległe do frontu działki;
 - d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
 - dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - g) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;
- 9) minimalna powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m².

4. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-1Z, b-2Z, b-3Z, b-4Z, b-5Z, b-6Z, b-7Z, b-8Z, b-9Z, b-10Z, b-11Z, b-12Z** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;

- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
- dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
 - zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
 - zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w § 14. ust. 1 pkt 4 lit b).

5. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-1ZL, b- 2ZL, b-3ZL, b-4ZL, b-5ZL, b-6ZL, b-7ZL, b-8ZL, b-9ZL, b-10ZL, b-11ZL, b-12ZL, b- 13ZL, b-14ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-1WS, b- 2WS, b-3WS, b-4WS, b-5WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;
 - b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się budowę pomostów w kształcie liter: I, T lub L o szerokości biegu maksymalnie 2,0 m i całkowitej długości do 24,0 m.

7. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-1KD(D), b-2KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - **b-1KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **b-2KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zjazdy z drogi wewnętrznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

8. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-1KDW, b-2KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - **b-1KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **b-2KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;

- b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) zjazdy z drogi publicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi
- d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

9. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-1KDp, b- 2KDp, b-3KDp, b-4KDp, b-5KDp, b-6KDp, b-7KDp, b-8KDp, b-9KDp, b-10KDp, b-11KDp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo - jezdnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągu:
 - **b-1KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **b-2KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **b-3KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **b-4KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **b-5KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **b-6KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **b-7KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **b-8KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **b-9KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **b-10KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **b-11KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zjazdy z ciągu realizować zgodnie z przepisami odrębnymi
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA – RADZANÓW ZACHÓD – SYMBOL LITEROWY - c

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych w planie

§ 19.1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo – literowym **c-1MN, c-2MN, c-3MN, c-4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny realizować jako wolnostojący;
 - b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;

- c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,20 powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe;
 - b) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie wyżej niż 9,5 m,
 - c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 7,0 m;
 - e) wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;
- 5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
- a) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 25 m – dla pozostałych budynków;
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - maksymalnie 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 150 m² – dla budynków zabudowy gospodarczo - garażowej;
 - c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
 - d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
 - dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych;
 - g) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m².

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **c-1RM**, **c- 2RM**, **c-3RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: teren rolniczy;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
 - a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP czyli poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;

- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,20 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe;
 - b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
 - c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna
 - d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;
 - e) wysokość budowli nie wyżej niż 15 m;
 - f) wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;
- 7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
- a) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - maksymalnie. 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 1500 m² – dla budynku zabudowy gospodarczo - garażowej;
 - maksymalnie 500 m² – dla budynku inwentarskiego;
 - c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
 - d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
 - dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - g) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

3. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **c-1R, c-2R, c- 3R, c-4R, c-5R, c-6R, c-7R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa związana z obsługą gospodarstwa rolnego;
- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków lub obiektów;

- d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
- dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 5) zasady ochrony środowiska:
- a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP czyli poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,02 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,002 maksymalnie 0,02 powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe;
 - b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
 - c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;
 - e) wysokość budowli nie wyżej niż – 15 m;
 - f) wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;
- 8) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
- a) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - maksymalnie 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 1500 m² – dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego;
 - maksymalnie 500 m² – dla budynku inwentarskiego;
 - c) kierunek głównej kalenicy: równoległe do frontu działki;
 - d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
 - dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - g) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;
- 9) minimalna powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m².

4. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-1R/ZZ, c-2R/ZZ, c-3R/ZZ, c-4R/ZZ, c-5R/ZZ, c-6R/ZZ, c-7R/ZZ, c-8R/ZZ, c-9R/ZZ, c-10R/ZZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- b) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
- c) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
- d) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, w związku z położeniem terenu elementarnego w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

5. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **c- 01ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty sakralne, kolumbaria,
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi zabudowy: dojazdów, urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,8 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05, maksymalnie 1,6 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji obiektów sakralnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - b) wysokość obiektów sakralnych: nie wyżej niż 12 m;
 - c) wysokość kolumbariów: nie wyżej niż 4 m;
 - d) wysokość pozostałej zabudowy nie wyżej niż 5 m;
- 6) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 5-55°;
 - kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - dopuszcza się wykonanie dachów wieżowych ostrosłupowych lub wieżowych kopulastych
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

6. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **c-1Z, c-2Z, c- 3Z, c- 4Z, c-5Z, c-6Z, c-7Z, c-8Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
 - b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w § 14. ust. 1 pkt 4 lit b).

7. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **c-1Z/ZZ, c- 2Z/ZZ, c-3Z/ZZ, c-4Z/ZZ, c-5Z/ZZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, w związku z położeniem terenu elementarnego w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

8. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **c-1ZL, c-2ZL, c- 3ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **c-1WP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;
 - b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §14, ust.1 pkt 5).

10. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-1WS, c- 2WS, c- 3WS, c-4WS, c-5WS, c-6WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;
 - b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się budowę pomostów w kształcie liter: I, T lub L o szerokości biegu maksymalnie 2,0 m i całkowitej długości do 24,0 m.

11. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **c-1KD(Z)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczone symbolem cyfrowo - literowym **c- 1KD(Z)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

- c) zjazdy z drogi publicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

12. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-1KD(D)**, **c-2KD(D)**, **c-3KD(D)**, **c-4KD(D)**, **c-5KD(D)**, **c-6KD(D)**, **c-7KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - **c-1KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-2KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-3KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-4KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-5KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-6KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-7KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zjazdy z drogi wewnętrznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

13. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **c-1KDW**, **c-2KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - **c-1KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **c-2KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zjazdy z drogi publicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA – RADZANÓW WSCHÓD – SYMBOL LITEROWY - d

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych w planie

§ 20. 1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **d-1R**, **d-2R**, **d-3R**, **d-4R**, **d-5R**, **d-6R**, **d-7R**, **d-8R**, **d-9R**, **d-10R**, **d-11R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa związana z obsługą gospodarstwa rolnego;

- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków lub obiektów;
 - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 5) zasady ochrony środowiska:
 - a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP czyli poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,02 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,002 maksymalnie 0,02 powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe;
 - b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
 - c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
 - d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;
 - e) wysokość budowli nie wyżej niż – 15 m;
 - f) wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;
- 8) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej:
 - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - maksymalnie 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - maksymalnie 1500 m² – dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego;
 - maksymalnie 500 m² – dla budynku inwentarskiego;
 - c) kierunek głównej kalenicy: równoległe do frontu działki;
 - d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
 - dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

- g) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;
- 9) minimalna powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m².

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **d-1R/ZZ, d-2R/ZZ, d-3R/ZZ, d-4R/ZZ, d-5R/ZZ, d-6R/ZZ, d-7R/ZZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - b) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
 - c) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
 - d) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, w związku z położeniem terenu elementarnego w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **d-1Z, d-2Z, d-3Z, d-4Z, d-5Z, d-6Z, d-7Z, d-8Z, d-9Z, d-10Z, d-11Z, d-12Z, d-13Z, d-14Z, d-15Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
 - b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w § 14. ust. 1 pkt 4 lit b).

4. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **d-1Z/ZZ, d-2Z/ZZ, d-3Z/ZZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, w związku z położeniem terenu elementarnego w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

5. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **d-1ZL, d-2ZL, d-3ZL, d-4ZL, d-5ZL, d-6ZL, d-7ZL, d-8ZL, d-9ZL, d-10ZL, d-11ZL, d-12ZL, d-13ZL, d-14ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **d-1ZL/ZZ, d-2ZL/ZZ, d-3ZL/ZZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, w związku z położeniem terenu elementarnego w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

7. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **d-1WP, d-2WP, d-3WP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczenia wody;
 - b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §14, ust.1 pkt 5).

8. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **d-1WS, d- 2WS, d-3WS, d-4WS, d-5WS, d-6WS, d-7WS, d-8WS, d-9WS, d-10WS, d-11WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczenia wody;
 - b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się budowę pomostów w kształcie liter: I, T lub L o szerokości biegu maksymalnie 2,0 m i całkowitej długości do 24,0 m.

9. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **d-1KD(Z)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi **d-1KD(Z)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zjazdy z drogi publicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

10. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **d-1KD(D), d-2KD(D), d-3KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - **d-1KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **d-2KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - **d-3KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zjazdy z drogi wewnętrznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

11. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **d-1KDp**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo - jezdnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągu oznaczone symbolem cyfrowo 0 literowym **b-1KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zjazdy z ciągu realizować zgodnie z przepisami odrębnymi
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanów.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Cezary Jurkiewicz

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXII/230/2021

Rady Gminy Radzanów

z dnia 29 grudnia 2021 r.

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH NA TERENIE CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH BĘBNOWO, BOJANOWO I RADZANÓW

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z. późn. zm.) Rada Gminy Radzanów rozstrzyga, co następuje:

L.p.	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		Rozstrzygnięcie		Uwagi
						Wójta	Radny Gminy Radzanów	Radny Gminy Radzanów	Radny Gminy Radzanów	
						w sprawie rozpatrzenia uwagi	załącznik do uchwały nr XXXII/230/2021 z dnia 29.12.2021r.			
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 października 2021 r. do 19 listopada 2021 r. (włącznie). W wyznaczonym terminie tj. do 5 grudnia 2021 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Bębnowo, Bojanowo i Radzanów.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z
zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy
Radzanów**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) Rada Gminy Radzanów rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2.

1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej oraz gazu realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XXXII/230/2021

Rady Gminy Radzanów

z dnia 29 grudnia 2021 r.

Zalacznik7.xml

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