

**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 linie 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, dojścia i dojazdy;
- 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 bezwzględny 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 m<sup>2</sup>;
- 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 obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla terenu elementarnego c-IZC;
- 5) w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, obowiązują 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 m<sup>2</sup>;
  - d) 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy dla budynku lub zespołu budynków inwentarskich, o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
  - 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 ogniw 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 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego;
    - maksymalnie 150 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego;
    - maksymalnie 1500 m<sup>2</sup> – dla budynku zabudowy gospodarczo - garażowej;
    - maksymalnie 500 m<sup>2</sup> – dla budynku inwentarskiego;
  - c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego;
    - maksymalnie 1500 m<sup>2</sup> – dla budynku zabudowy gospodarczo - garażowej;
    - maksymalnie 500 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego;
    - maksymalnie 1500 m<sup>2</sup> – dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego;
    - maksymalnie 500 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>.

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 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.

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 - jezdni;
- 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 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego;
    - maksymalnie 1500 m<sup>2</sup> – dla budynku zabudowy gospodarczo - garażowej;
    - maksymalnie 500 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>.

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 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 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego;
    - maksymalnie 1500 m<sup>2</sup> – dla budynku zabudowy gospodarczo - garażowej;
    - maksymalnie 500 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>.
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 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego;
    - maksymalnie 1500 m<sup>2</sup> – dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego;
    - maksymalnie 500 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>.

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:
- 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).

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 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego;
    - maksymalnie 150 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego;
    - maksymalnie 1500 m<sup>2</sup> – dla budynku zabudowy gospodarczo - garażowej;
    - maksymalnie 500 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego;
    - maksymalnie 1500 m<sup>2</sup> – dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego;
    - maksymalnie 500 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>.

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 równolegle 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 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego;
    - maksymalnie 1500 m<sup>2</sup> – dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego;
    - maksymalnie 500 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>.

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 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).

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 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.

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.

Przewodniczący Rady Gminy

**Cezary Jurkiewicz**

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.











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 Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Radzanów załącznik do uchwały nr XXXII/230/2021 z dnia 29.12.20021r.		Uwagi
						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.

**DANE PRZESTRZENNE – PLIK GML – NA NOŚNIKU CD**