

## PARTNER:


**INTEKPROJEKT**  
**GABRIEL FERLIŃSKI**

 90-265 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 50/5, TEL. 42 630 51 34  
 PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL

 90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116/49  
 tel. (42) 632-80-38  
 fax (42) 634-07-00  
 www.wmwprojekt.pl  
 e-mail: pracownia@wmwprojekt.pl  
 ING Bank Śląski S.A. Konto Nr  
 77 1050 1461 1000 0092 5321 3921

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBREBU NOWE ZAŁUBICE  
 NA TERENIE GMINY RADZYMIN**
**TEKST PLANU**      **projekt Uchwały Rady Miejskiej w Radzyminie**

 Zleceniodawca:      **Gmina Radzymin**

Autorzy:

**mgr inż. arch. Gabriel Ferliński**

do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-346

 od dn. 10.08.2014 uprawniony do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 3, 4  
 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**

do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135

 od dn. 10.08.2014 uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4  
 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**mgr Dariusz Kiedrzyński**

 uprawniony do sporządzania planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca  
 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**mgr inż. Małgorzata Olejniczak**

 uprawniona do sporządzania planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca  
 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**mgr inż. Piotr Walas**

 uprawniony do sporządzania planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca  
 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, wrzesień 2020 r.

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Nowe Załubice  
na terenie gminy Radzymin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 338/XXX/2016 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 21 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Nowe Załubice na terenie gminy Radzymin, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin zatwierdzonego Uchwałą Nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 2019 r., Rada Miejska w Radzyminie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Nowe Załubice na terenie gminy Radzymin, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**§2.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy,

okapów, balkonów, schodów wejściowych, podestów oraz podziemnych części budynków, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię;

- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 8) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.

**§3.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa zieleni izolacyjnej;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 8) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
- 9) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%;
- 12) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;
- 13) strefa od rzeki Rządzy oraz Starorzecza Stary Bug z ograniczeniami w zagospodarowaniu ustalonym w planie;
- 14) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem**

**§4.** 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa rekreacji indywidualnej oznaczona symbolem **MN/ML**;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczona symbolem **MN/U**;
- 4) zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczona symbolem **U/MN**;
- 5) zabudowa usług kultu religijnego oznaczona symbolem **UKr**;
- 6) urządzenia obsługi komunikacji publicznej i indywidualnej oraz zabudowa usługowa oznaczone symbolem **KS/U**;
- 7) cmentarz oznaczony symbolem **ZC**;
- 8) lasy oznaczone symbolem **ZL**;
- 9) łąki i pastwiska oznaczone symbolem **RL**;
- 10) łąki i pastwiska oraz wody powierzchniowe śródlądowe oznaczone symbolem **RL/WS**;
- 11) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;
- 12) wody powierzchniowe śródlądowe oznaczone symbolem **WS**;
- 13) wody powierzchniowe śródlądowe – rowy melioracyjne oznaczone symbolem **WSr**;
- 14) drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**, w tym:
  - a) KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej,
  - b) KD-L – droga publiczna klasy lokalnej,
  - c) KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 15) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KPJ**.

3. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 13 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów, wymienionych w ust. 1 pkt 14 i 15, określają przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 4.

#### **§5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru:
  - a) wzdłuż istniejących dróg wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy mieszkaniowej: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczone symbolem MN/U oraz zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczona symbolem U/MN – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,

- b) w sąsiedztwie dolin rzeki Rządzy, starorzecza Stary Bug oraz lasów – wyznacza się tereny dla zachowania i uzupełnień zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczone symbolem MN/ML – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
  - c) wyznacza się tereny związane z obsługą potrzeb społecznych – zabudowy: usług kultu religijnego – kościoła parafialnego wraz z plebanią oznaczone symbolem UKr, cmentarza wraz z sąsiednim parkingiem z zabudową usługową oznaczone symbolami: ZC, KS/U,
  - d) wyznacza się tereny współtworzące system ekologiczny gminy: lasów oznaczone symbolem ZL, w tym stanowiące fragmenty większych kompleksów leśnych, łąk i pastwisk oznaczone symbolem RŁ, w tym położone wzdłuż rzeki Rządzy, łąk i pastwisk w dolinie starorzecza Stary Bug oznaczone symbolem RŁ/WS, tereny rolnicze oznaczone symbolem R, wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem WS – rzekę Rządę oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowów melioracyjnych oznaczone symbolem WSr,
  - e) wyznacza się układ dróg publicznych oznaczonych symbolem KD oraz publicznych ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolem KPJ;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenów określonymi w §9 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - 3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, wraz z oznaczeniem granicy strefy ochrony urbanistycznej, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują inne niż wymienione w pkt 1 formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak dokumentu, wynikającego z przepisów odrębnych;
- 5) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Zbiornik Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), użytkowanie i zagospodarowanie nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających w obszarze objętym planem jakość wód gruntowych i użytkowych;
- 6) obowiązuje zakaz:

- a) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,
  - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
  - c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w terenie oznaczonym symbolem 1KS/U, dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej,
  - d) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
  - 8) w ramach terenu oznaczonego symbolem 1KS/U obowiązuje realizacja zieleni izolacyjnej w zasięgu oznaczonym na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami planu w §12;
  - 9) ramach terenów oznaczonych symbolami R, RL/WS wskazuje się zespoły zwartej zieleni;
  - 10) wskazuje się starorzecze Stary Bug, oznaczone na rysunku planu, nie stanowiące odrębnego terenu;
  - 11) dopuszcza się budowę nowych zbiorników wodnych na terenach budowlanych, na terenach rolniczych oraz łąk i pastwisk;
  - 12) obowiązuje przystosowanie istniejących i projektowanych zbiorników wodnych do retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz takie ukształtowanie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, aby wpływ wód powierzchniowych był do nich kierowany;
  - 13) w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy, przełożenia, rozbudowy według ustaleń planu, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 14) w obszarze objętym planem obowiązuje zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
  - 15) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
    - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN/ML, MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

- b) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem 1Ukr jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
- d) dla istniejącego siedliska zlokalizowanego w terenie oznaczonym symbolem 4RL jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.

**§7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) na obszarze objętym planem występują zabytkowe stanowiska archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerami:
  - a) AZP 51-67/24 (ślady osady z epoki brązu),
  - b) AZP 51-67/25,
  - c) AZP 51-67/26 (ślady osadnictwa z wczesnej epoki brązu),
  - d) AZP 51-67/27 (ślady osadnictwa z młodszej epoki kamienia i z epoki brązu),
  - e) AZP 51-67/28 (ślady osadnictwa, neolit i wczesny brąz, fragmenty ceramiki),
  - f) AZP 51-67/29 (ślady osady z epoki brązu i z epoki żelaza),
  - g) AZP 51-67/30 (ślady osadnictwa z młodszej epoki kamienia),
  - h) AZP 51-67/44 (ślady starożytnego osadnictwa),
  - i) AZP 51-67/54 (ślady starożytnego osadnictwa),
  - j) AZP 51-67/55 (ślady osadnictwa z wczesnej epoki brązu),
  - k) AZP 51-67/56 (ślady osadnictwa z epoki brązu),
  - l) AZP 51-67/57 (ślady osadnictwa z epoki żelaza),
  - m) AZP 51-67/58 (ślady osadnictwa z okresu średniowiecznego),
  - n) AZP 51-67/59 (ślady osady z okresu średniowiecznego i nowożytnego),
  - o) AZP 51-67/60 (ślady osady z epoki żelaza),
  - p) AZP 51-67/61 (ślady osadnictwa, osada, fragmenty ceramiki, bryłka żuźla),
  - q) AZP 51-67/62 (ślady osadnictwa starożytnego i wczesnośredniowiecznego),
  - r) AZP 51-67/63 (ślady osady z epoki żelaza),
  - s) AZP 51-67/64 (ślady cmentarzyska z epoki żelaza),
  - t) AZP 51-67/65 (ślady osadnictwa z epoki brązu i z wczesnej epoki żelaza),
  - u) AZP 51-67/72 (ślady osadnictwa z wczesnej epoki żelaza oraz osady z okresu wczesno-średniowiecznego i średniowiecznego),
  - v) AZP 51-67/73 (ślady starożytnego osadnictwa),

- w) AZP 51-67/109 (ślady osadnictwa z młodszej epoki kamienia, z wczesnej epoki brązu oraz z epoki żelaza – obiekt zalesiony),
  - x) AZP 51-67/113 (ślady osady z wczesnej epoki brązu – obiekt zalesiony),
  - y) AZP 51-68/24 (osada, kultura łużycka, epoka brązu, fragmenty ceramiki),
  - z) AZP 51-68/25 (ślady osadnictwa z epoki brązu oraz osady z epoki żelaza),
  - aa) AZP 51-68/62 (ślady cmentarzyska z epoki żelaza oraz osadnictwa z okresu średniowiecznego),
  - bb) AZP 51-68/63 (ślady osadnictwa z epoki brązu oraz z okresu średniowiecznego i nowożytnego);
- 4) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 3), wskazane na rysunku planu, w których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

**§8. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych:**

- 1) w obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych w skład, którego wchodzi:
  - a) teren urzędzeń obsługi komunikacji publicznej i indywidualnej oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem KS/U,
  - b) teren cmentarza oznaczony symbolem ZC,
  - c) drogi publiczne oznaczone symbolem KD o ustalonych w planie klasach,
  - d) publiczne ciągi pieszo-jezdne KPJ;
- 3) na terenach wymienionych w pkt 2 ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej lokalizowanych w terenach dróg publicznych wskazanych w pkt 2 lit. c,
  - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
  - c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.

**§9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:**

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;

- 3) dla dachów ustala się pokrycie dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm;
- 4) dla elewacji budynków:
  - a) wyklucza się stosowanie paneli syntetycznych, tzw. sidingu oraz blachy falistej,
  - b) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
  - c) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 5) dla nowo realizowanych budynków w ramach terenów, w których występują złożone warunki gruntowo-wodne o wysokim poziomie wód gruntowych:
  - a) dopuszcza się podpiwniczenie wyłącznie pod warunkiem zastosowania zabezpieczeń technicznych przed wodami opadowymi i roztopowymi,
  - b) obowiązuje nakaz zastosowania zabezpieczeń przed skutkami podtopień;
- 6) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
  - a) wskaźniki zagospodarowania terenów,
  - b) parametry zabudowy;
- 7) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 dom/1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 2 miejsca postojowe na 1 dom,
  - c) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> minimum 2 miejsca postojowe na lokal,
  - d) dla biur – 1,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych,
  - e) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - f) dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
  - g) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów na terenach dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 8) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
  - a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 7,
  - b) ustala się realizację miejsc postojowych: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,

c) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 7.

**§10. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- 3) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 4, parametry:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 10MN, 11MN, 13MN:
    - minimalna powierzchnia działki: – 1500 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: kolejno od 2MN do 9MN, 12MN, 14MN:
    - minimalna powierzchnia działki: – 1000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/ML, 2MN/ML, 3MN/ML, kolejno od 6MN/ML do 10MN/ML, 17MN/ML:
    - minimalna powierzchnia działki: – 1500 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami 4MN/ML, 5MN/ML, kolejno od 11MN/ML do 16MN/ML, kolejno od 18MN/ML do 25MN/ML:
    - minimalna powierzchnia działki: – 900 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
  - e) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, kolejno od 3MN/U do 7MN/U, kolejno od 9MN/U do 14MN/U, kolejno od 16MN/U do 19MN/U:
    - minimalna powierzchnia działki: – 1200 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
  - f) dla terenów oznaczonych symbolami: 2MN/U, 8MN/U, 15MN/U:
    - minimalna powierzchnia działki: – 1500 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
  - g) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN:
    - minimalna powierzchnia działki: – 1500 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
  - h) dla terenów oznaczonych symbolami UKr, KS/U:

- minimalna powierzchnia działki: – 2000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
  - i) dla terenów, o których mowa w lit. od a do h – kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70°-110°;
- 4) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki określonych w ustaleniach szczegółowych w przypadku wydzieleni:
- a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
  - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania.

**§11. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:
  - a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
  - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla istniejących budynków, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remont i przebudowę;
- 2) dla lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remonty i przebudowę;
- 3) na rysunku planu wskazuje się obszary:
  - a) szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%, położone wzdłuż rzeki Rządzy, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, położone wzdłuż rzeki Rządzy, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na rysunku planu określa się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne;

- 5) na rysunku planu określa się strefę od rzeki Rządzy oraz starorzecza Stary Bug z ograniczeniami w zagospodarowaniu ustalonym w planie, obejmującą pas szerokości 20,0 m, w którym obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego;
- 6) na rysunku planu w ramach terenu oznaczonego symbolem 1KS/U określa się strefę zieleni izolacyjnej, w której obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni zimozielonej, dopuszcza się inny rodzaj drzew i krzewów stanowiących maksymalnie połowę ogółu nasadzeń;
- 7) na rysunku planu określa się strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m i 150 m, dla których ustala się:
  - a) w strefie 50 m obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wymogów przepisów odrębnych w zakresie: zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz ujęć wody,
  - b) w strefie 150 m obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wymogów przepisów odrębnych w zakresie: dopuszczenia lokalizacji, poza granicami strefy sanitarnej 50 m od cmentarza o której mowa w lit. a, zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności pod warunkiem podłączenia zabudowy do zbiorczej sieci wodociągowej oraz zakazu lokalizacji ujęć wody.

**§13. Ustala się następujące zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji:**

- 1) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:
  - a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
  - b) klasyfikacji dróg,
  - c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;
- 2) dla obszaru objętego planem ustala się:
  - a) główne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga powiatowa DP 1811W (ul. Opolska) relacji Białobrzegi – Słopsk – na odcinku od ul. Kościelnej do dz. nr ew. 78 oznaczona symbolem 1KD-Z, na pozostałym odcinku oznaczona symbolem 1KD-L,
  - b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez:
    - drogi publiczne lokalne (KD-L) i dojazdowe (KD-D),
    - publiczne ciągi pieszo-jezdne (KPJ);
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności drogami: dojazdowymi (KD-D) i lokalnymi (KD-L), z wykorzystaniem publicznych ciągów pieszo-jezdnymi (KPJ) oraz dróg wewnętrznych ustalonych w pkt 4, a także w drugiej kolejności ulicą zbiorczą (KD-Z);

- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 6,0 m;
- 5) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu;
- 6) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej zgodnej z przepisami odrębnymi.

**§14. Ustala się następujące zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:
  - a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów,
  - b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
  - b) minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,
  - c) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem §12 pkt 7,
  - d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** ustala się:
  - a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) minimalna średnica projektowanych przewodów kanalizacyjnych – 50 mm,
  - c) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych,
  - d) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
  - a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub poprzez rowy i kanały lub gminny

system kanalizacji odwodnieniowej, z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi,

- b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni dróg poprzez projektowaną kanalizację deszczową o minimalnej średnicy kanałów głównych 300 mm oraz rowy w liniach rozgraniczających dróg, docelowo zastępowanie rowów kanalizacją deszczową,
  - c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
  - d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów do zawracania, spływy z terenów wokół śmietników i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wewnętrzne,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne (bez konieczności przyłączenia do sieci) o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
  - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej, a jeżeli ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
  - b) minimalna średnica projektowanych przewodów gazowych – 25 mm,

- c) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się:
  - a) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji (podziemne systemy drenarskie) przy zmianie sposobu użytkowania terenu, przed przystąpieniem do zagospodarowania działek budowlanych konieczne jest zabezpieczenie bądź przebudowa urządzeń melioracji w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na sąsiednich terenach, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w celu eliminacji ograniczeń możliwości inwestycyjnych dopuszcza się przebudowę lub przełożenie rowów melioracyjnych wskazanych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - c) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód lub urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów kolidujących z realizowaną inwestycją, konieczne jest rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§15.** Ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:**

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

**§16.** Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:** następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu lokalnym:
  - a) teren urządzeń obsługi komunikacji publicznej i indywidualnej oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem KS/U,
  - b) teren cmentarza oznaczony symbolem ZC,
  - c) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem WS,
  - d) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowów melioracyjnych oznaczone symbolem WSr,
  - e) tereny istniejących i projektowanych dróg publicznych oznaczone symbolami: KD-L, KD-D, z zastrzeżeniem pkt 2,

- f) tereny istniejących i projektowanych publicznych ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolem KPJ;
- 2) o znaczeniu ponadlokalnym: teren drogi powiatowej DP1811W relacji Białobrzegi – Słopsk (gm. Zabrodzie) – oznaczony symbolami: 1KD-Z i 1KD-L.

**§17.** Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/ML, MN/U – 30%;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: U/MN – 5%;
- 3) na pozostałych terenach w wysokości 0%.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

**§18.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 10MN, 11MN, 13MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>,
  - f) zakazuje się zmiany leśnego charakteru zadrzewień i zakrzewień,
  - g) zakazuje się obniżania wód gruntowych;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne: 10,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§19.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 12MN, 14MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 oraz dla istniejącej zabudowy zagrodowej, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, wskazanych na rysunku planu, dla fragmentów terenów oznaczonych symbolami: 7MN, 12MN, 14MN ustala się:
    - zakaz realizacji nowej zabudowy,
    - możliwość zachowania istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy i nadbudowy oraz z wykluczeniem powiększenia powierzchni zabudowy,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne: 10,0 m,
    - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa: 12,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§20.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/ML, 2MN/ML, 3MN/ML, 6MN/ML, 7MN/ML, 8MN/ML, 9MN/ML, 10MN/ML, 17MN/ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa rekreacji indywidualnej – w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, dojścia, dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>,
  - f) zakazuje się zmiany leśnego charakteru zadrzewień i zakrzewień,
  - g) zakazuje się obniżania wód gruntowych;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5 w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, wskazanych na rysunku planu, dla fragmentów terenów oznaczonych symbolami: 8MN/ML, 9MN/ML, 10MN/ML, 17MN/ML ustala się:
    - zakaz realizacji nowej zabudowy,
    - możliwość zachowania istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy i nadbudowy oraz z wykluczeniem powiększenia powierzchni zabudowy,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, rekreacji indywidualnej: 10,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§21.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **4MN/ML, 13MN/ML, 21MN/ML, 24MN/ML, 25MN/ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa rekreacji indywidualnej – w formie wolnostojącej;

- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,25,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 65%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m<sup>2</sup>;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, wskazanych na rysunku planu, dla fragmentów terenów oznaczonych symbolami: 13MN/ML, 21MN/ML, 24MN/ML, 25MN/ML ustala się:
    - zakaz realizacji nowej zabudowy,
    - możliwość zachowania istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy i nadbudowy oraz z wykluczeniem powiększenia powierzchni zabudowy,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, rekreacji indywidualnej: 8,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§22.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **5MN/ML, 11MN/ML, 12MN/ML, 14MN/ML, 15MN/ML, 16MN/ML, 18MN/ML, 19MN/ML, 20MN/ML, 22MN/ML, 23MN/ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa rekreacji indywidualnej – w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m<sup>2</sup>;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 oraz dla istniejącej zabudowy zagrodowej, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5 w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% lub o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, w których zawiera się prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 10%, wskazanych na rysunku planu, dla fragmentów terenów oznaczonych symbolami: 11MN/ML, 12MN/ML, 14MN/ML, 15MN/ML, 16MN/ML, 18MN/ML, 19MN/ML, 20MN/ML, 22MN/ML, 23MN/ML ustala się:
    - zakaz realizacji nowej zabudowy,
    - możliwość zachowania istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy i nadbudowy oraz z wykluczeniem powiększenia powierzchni zabudowy,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, rekreacji indywidualnej: 10,0 m,
    - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa: 12,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§23.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się: zabudowę usługową, budynki gospodarcze, garaże, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;

- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 oraz dla istniejącej zabudowy zagrodowej, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% lub o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, w których zawiera się prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 10%, wskazanych na rysunku planu, dla fragmentów terenów oznaczonych symbolami: 4MN/U, 11MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U ustala się:
    - zakaz realizacji nowej zabudowy,
    - możliwość zachowania istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy i nadbudowy oraz z wykluczeniem powiększenia powierzchni zabudowy,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 10,0 m,
    - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa: 12,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§24.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **2MN/U, 8MN/U, 15MN/U** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się: zabudowę usługową, budynki gospodarcze, garaże, dojścia, dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,

- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>,
  - f) zakazuje się zmiany leśnego charakteru zadrzewień i zakrzewień,
  - g) zakazuje się obniżania wód gruntowych;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 oraz dla istniejącej zabudowy zagrodowej, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 10,0 m,
    - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa: 12,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§25.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1U/MN, 2U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej, lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe, budynki gospodarcze, garaże, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;

- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 oraz dla istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, wskazanych na rysunku planu, dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem 2U/MN ustala się:
    - zakaz realizacji nowej zabudowy,
    - możliwość zachowania istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy i nadbudowy oraz z wykluczeniem powiększenia powierzchni zabudowy,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe, usługowo-mieszkalne, mieszkalne jednorodzinne: 10,0 m,
    - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa: 12,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§26.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1UKr, 2UKr** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa usług kultu religijnego;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, parkingi;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się zagospodarowanie w formie zespołu kościoła parafialnego wraz z zapleczem związanym z jego funkcjonowaniem,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05,
  - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 10,0 m, dopuszcza się lokalizację dominanty wysokościowej o wysokości nie przekraczającej 16 m,
    - budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§27.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KS/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: urządzenia obsługi komunikacji publicznej i indywidualnej oraz zabudowa usługowa związana z obsługą cmentarza – teren oznaczony symbolem 1ZC;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie ogólnodostępnego parkingu służącego dla potrzeb obsługi cmentarza parafialnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
  - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 3) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 4, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§28.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: cmentarz;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zagospodarowanie w formie cmentarza grzebalnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§29.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: lasy;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych (innych niż budynki) związanych z gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

**§30.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1RŁ, 2RŁ, 3RŁ, 4RŁ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: łąki i pastwiska;
- 2) dopuszcza się: istniejącą zabudowę zagrodową, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne, zadrzewienia śródpolne, zalesienia;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zachowanie terenów podmokłych, lokalnych zagłębień terenu z wodą stale lub okresowo stojącą pokrytych roślinnością szuwarową lub łęgową,
  - b) dopuszcza się rolnicze użytkowanie,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
  - d) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 12,0 m;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
  - a) zachowuje się istniejące siedlisko zlokalizowane w ramach terenu oznaczonego symbolem 4RŁ: zabudowę mieszkalną wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego z możliwością jej przebudowy, nadbudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynek mieszkalny: 10,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,
    - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa: 12,0 m;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§31.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1RL/WS, 2RL/WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: łąki i pastwiska oraz wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszcza się: urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne, zadrzewienia śródpolne, zalesienia;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zachowanie terenów podmokłych, lokalnych zagłębień terenu z wodą stale lub okresowo stojącą (w tym, starorzecza rzeki Bug), pokrytych roślinnością szuwarową lub łągową,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
  - c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 12,0 m,
  - d) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

**§32.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się: urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne, zadrzewienia śródpolne, zalesienia;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
  - b) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 12,0 m,
  - c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

**§33.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszcza się: urządzenia związane z gospodarką wodną;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się istniejący ciek wodny – rzekę Rządzę,
  - b) w zakresie użytkowania obowiązują ustalenia określone we właściwych przepisach odrębnych.

**§34.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1WSr, 2WSr** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: wody powierzchniowe śródlądowe – rowy melioracyjne;
- 2) dopuszcza się: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zachowanie i utrzymanie drożności rowów,
  - b) dopuszcza się częściowe przekrycie rowów, np. dla potrzeb realizacji dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, pod warunkiem zachowania ciągłości poszczególnych rowów,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - d) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

## Rozdział 4

### Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§35. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) droga istniejąca (ul. Opolska) – droga powiatowa DP 1811W relacji Białobrzegi – Słopsk – odcinek pomiędzy ul. Kościelną oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KD-L a dz. nr ew. 78,
  - b) pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami,
  - c) w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 15,0 m do 19,1 m,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
  - e) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

§36. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
<b>1KD-L</b>	– droga istniejąca (ul. Opolska) – droga powiatowa DP1811W – odcinek pomiędzy dz. nr ew. 78 a wschodnią granicą obszaru objętego planem, – szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
<b>2KD-L</b>	– droga istniejąca (ul. Piwna), – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 12,0 m,
<b>3KD-L</b>	– droga istniejąca (ul. Bratnia), – szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
<b>4KD-L</b>	– droga istniejąca (ul. Kościelna, ul. Gen. Gilarzkiego), – pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 22,1 m,
<b>5KD-L</b>	– droga istniejąca (ul. Gen. Gilarzkiego), – szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
<b>6KD-L</b>	– droga istniejąca (ul. Nowinkowa), – pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, – w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna maksymalnie do 4,9 m,
<b>7KD-L</b>	– droga istniejąca w części (ul. Szumiących Traw),

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami,</li> <li>– w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 7,9 m do 12,0 m,</li> </ul>
<b>8KD-L</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– droga istniejąca,</li> <li>– pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami,</li> <li>– w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna maksymalnie do 7,7 m,</li> </ul>

b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań i poza rejonem skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

§37. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
<b>1KD-D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– droga istniejąca,</li> <li>– szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 12,9 m,</li> </ul>
<b>2KD-D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– droga istniejąca,</li> <li>– szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 11,2 m,</li> </ul>
<b>3KD-D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– droga istniejąca,</li> <li>– szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,</li> </ul>
<b>4KD-D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– droga projektowana,</li> <li>– szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,</li> </ul>
<b>5KD-D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– droga istniejąca,</li> <li>– szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,</li> </ul>
<b>6KD-D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– droga projektowana,</li> <li>– szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,</li> </ul>
<b>7KD-D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– droga projektowana,</li> <li>– szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,</li> </ul>
<b>8KD-D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– droga istniejąca,</li> <li>– szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,</li> </ul>
<b>9KD-D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– droga istniejąca (ul. Szumiących Traw),</li> <li>– szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,</li> </ul>
<b>10KD-D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– droga projektowana,</li> <li>– pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami,</li> </ul>

	– w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,1 m do 10,0 m,
<b>11KD-D</b>	– droga projektowana, – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 12,0 m,
<b>12KD-D</b>	– droga istniejąca (ul. Kościelna), – pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 3,7 m do 18,4 m,
<b>13KD-D</b>	– droga projektowana, – zakończona placem do zawracania, – szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,

- b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań i poza rejonem skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,  
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,  
d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

**§38.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów:
  - a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
<b>1KPJ</b>	– ciąg istniejący w części (ul. Krucza), – szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,
<b>2KPJ</b>	– ciąg istniejący w części, – szerokość w liniach rozgraniczających: 7,5 m,
<b>3KPJ</b>	– ciąg istniejący (ul. Wakacyjna), – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 6,3 m,
<b>4KPJ</b>	– ciąg istniejący w części (ul. Żubrowa, ul. Niezapominajki), – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 8,0 m,
<b>5KPJ</b>	– ciąg istniejący, – zakończony placem do zawracania, – szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,

- b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań i poza rejonem skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,  
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,  
d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

**§39.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radzymina.

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