

**UCHWAŁA NR ...  
RADY GMINY SIEDLCE  
z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Chodów, Golice, Golice-Kolonia, Jagodnia, Nowe Opole, Opole-Świerczyna, Ostrówek, Purzec, Strzała, Topórek, Żabokliki, Żabokliki-Kolonia, Żytunia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) oraz Uchwały Nr XIV/179/2019 Rady Gminy Siedlce z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Chodów, Golice, Golice-Kolonia, Jagodnia, Nowe Opole, Opole-Świerczyna, Ostrówek, Purzec, Strzała, Topórek, Żabokliki, Żabokliki-Kolonia, Żytunia, Rada Gminy Siedlce stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Siedlce uchwalonego uchwałą nr XLIII/551/2022 Rady Gminy Siedlce z dnia 31 marca 2022 r., postanawia, co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
USTALENIA WSTĘPNE**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Chodów, Golice, Golice-Kolonia, Jagodnia, Nowe Opole, Opole-Świerczyna, Ostrówek, Purzec, Strzała, Topórek, Żabokliki, Żabokliki-Kolonia, Żytunia, zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały określone na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 do niniejszej uchwały.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Siedlce w części obrębów geodezyjnych Chodów, Golice, Golice-Kolonia, Jagodnia, Nowe Opole, Opole-Świerczyna, Ostrówek, Purzec, Strzała, Topórek, Żabokliki, Żabokliki-Kolonia, Żytunia składa się z następujących elementów:
  - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, wykonanego dla poszczególnych jednostek planistycznych oznaczonych symbolami literowymi;
  - 3) jednostka planistyczna I – Nowe Opole – symb. lit. - **a** - stanowiącego załącznik nr 1;
  - 4) jednostka planistyczna II – Opole-Świerczyna, Ostrówek - symb. lit. - **b** - stanowiącego załącznik nr 2;
  - 5) jednostka planistyczna III – Żytunia - symb. lit. - **c** - stanowiącego załącznik nr 3;
  - 6) jednostka planistyczna IV – Żytunia - symb. lit. - **d** - stanowiącego załącznik nr 4;
  - 7) jednostka planistyczna V – Chodów, Strzała, Żytunia - symb. lit. - **e** - stanowiącego załącznik nr 5;
  - 8) jednostka planistyczna VI – Strzała - symb. lit. - **f** - stanowiącego załącznik nr 6;
  - 9) jednostka planistyczna VII – Purzec - symb. lit. - **g** - stanowiącego załącznik nr 7;
  - 10) jednostka planistyczna VIII – Jagodnia, Topórek - symb. lit. - **h** - stanowiącego załącznik nr 8;
  - 11) jednostka planistyczna IX – Żabokliki - symb. lit. - **i** - stanowiącego załącznik nr 9;
  - 12) jednostka planistyczna X – Żabokliki-Kolonia - symb. lit. - **j** - stanowiącego załącznik nr 10;
  - 13) jednostka planistyczna XI – Żabokliki - symb. lit. - **k** - stanowiącego załącznik nr 11;
  - 14) jednostka planistyczna XII – Topórek - symb. lit. - **l** - stanowiącego załącznik nr 12;
  - 15) jednostka planistyczna XIII – Jagodnia, Golice - symb. lit. - **m** - stanowiącego załącznik nr 13;
  - 16) jednostka planistyczna XIV – Golice, Golice-Kolonia - symb. lit. - **n** - stanowiącego załącznik nr 14;
  - 17) jednostka planistyczna XV – Golice-Kolonia - symb. lit. - **o** - stanowiącego załącznik nr 15;
  - 18) załącznika nr 16 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 19) załącznika nr 17 - rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Siedlce;
  - 20) załącznika nr 18 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.
4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w

- odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
  - 13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości oraz pokrycia dachów.
5. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
  - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicy planu.

## §2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
  - 5) wymiarowanie podane w metrach;
  - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP.
2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 223 – Dolina Kopalna Dolnego Liwca;
  - 2) granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 223 – Dolina Kopalna Dolnego Liwca;
  - 3) położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska;
  - 4) granicy Siedlecko – Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 5) granicy otuliny rezerwatu „Stawy Siedleckie”;
  - 6) granicy obszaru Natura 2000 „Dolina Liwca” – kod PLB140002;
  - 7) granicy obszaru Natura 2000 „Ostoja Nadliwiecka” – kod PLH140032;
  - 8) zabytku nieruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
  - 9) obszaru stanowiska archeologicznego AZP;
  - 10) obszaru zabytkowego układu ruralistycznego;
  - 11) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1;
  - 12) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q10;
  - 13) granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia – DN150;
  - 14) strefy ograniczonego zainwestowania w sąsiedztwie terenu kolejowego.
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. 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 ustaleniami szczegółowymi planu.

**ROZDZIAŁ II**  
**SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**  
**§3.**

Heleń w uchwale jest mowa o:

- 1) **DJP** – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 6) **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;
- 7) **obsadzie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę DJP w budynkach i obiektach inwentarskich;
- 8) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 9) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) **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, urządzenia i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 14) **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;
- 15) **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;
- 16) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone na rzecz obywateli w obiektach użyteczności publicznej;
- 17) **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 oddziaływać na środowisko;
- 18) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, 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 warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;
- 19) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi 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;
- 20) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zieleni o wysokości przekraczającej 3 m.

### ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE

#### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego miejscowym planem §4.

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
- 3) **MNU/ZZ** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) **ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 5) **UP** – teren zabudowy usług publicznych;
- 6) **UN** – teren zabudowy usług nieuciążliwych;
- 7) **US** – teren zabudowy usługowej z zakresu sportu i rekreacji;
- 8) **PU** – teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów lub/i usług;
- 9) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 10) **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych;
- 11) **R** – teren rolniczy;
- 12) **Rz** – teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 13) **R/ZZ** – teren rolniczy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 14) **Z** – teren zieleni;
- 15) **Z/ZZ** – teren zieleni na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 16) **ZL** – teren lasu;
- 17) **ZL/ZZ** – teren lasu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 18) **WP** – teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 19) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 20) **WR** – teren rowu;
- 21) **KD(GP)** – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 22) **KD(Z)** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 23) **KD(L)** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 24) **KD(D)** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 25) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

#### Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego §5.

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków mieszkalnych oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MNU**, **UN** lokalizację budynków przeznaczenia podstawowego w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu w następujących jednostkach planistycznych:
  - a) jednostka planistyczna IX – Żabokliki - symb. lit. - i - stanowiącego załącznik nr 9;
  - b) jednostka planistyczna XI – Żabokliki - symb. lit. - k - stanowiącego załącznik nr 11;
  - c) jednostka planistyczna XIV – Golice, Golice-Kolonia - symb. lit. - n - stanowiącego załącznik nr 14 w zakresie terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **25MNU**;
- 3) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MNU**, **UN** lokalizację zabudowy gospodarczo - garażowej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
  - a) jednostka planistyczna VII – Purzec - symb. lit. - g - stanowiącego załącznik nr 7;
  - b) jednostka planistyczna VIII – Jagodnia, Topórek - symb. lit. - h - stanowiącego załącznik nr 8;
- 4) 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 ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na zasadach określonych w przepisach ogólnych i szczegółowych planu;
- 5) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczoną

nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, a nadbudowa wyłącznie w obrysie budynku, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczegółowych planu.

2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu §6.**

1. Wskazuje się, że obszar objęty planem miejscowym znajduje się:
  - 1) w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 - Subniecka Warszawska;
  - 2) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 223 - Dolina Kopalna Dolnego Liwca:
    - a) zgodnie z rysunkiem planu w zakresie jednostki planistycznej II – Opole-Świerczyna, Ostrówek – symb. lit. b;
    - b) w całości w zakresie jednostek planistycznych III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV;
  - 3) ustala się ochronę zbiorników o których mowa w pkt 1 i 2 zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:
  - 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
  - 2) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
  - 3) 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;
  - 4) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) nakazuje się 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 w ustaleniach szczegółowych planu z zastrzeżeniem lit. c;
    - c) zakaz o którym mowa w lit. b nie dotyczy obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt, obiektów inwentarskich i budynków inwentarskich zlokalizowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **RU**;
  - 7) nakazuje się, by uciążliwości generowane przez obiekty związane z usługami oraz obiekty produkcji, składy i magazyny, zawierały się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny
  - 8) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 11;
  - 9) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 10) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko z zastrzeżeniem pkt 11;
  - 11) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **RU** dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym stosownie do przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody dotyczących Siedlecko – Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 12) 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 symbolem literowych **MNU**, **MNU/ZZ** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
    - c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **UP** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

- d) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **US** i **ML** jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
  - e) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **RM**, **R**, **RU** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - f) 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.
3. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
- 1) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Siedlecko – Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
    - a) przepisy, o których mowa w pkt 1 obowiązują w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych nr 1, 2, 3, 4 i 5;
  - 2) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych, w tym planu ochrony dla rezerwatu, związanych z lokalizacją planu w granicach otuliny rezerwatu „Stawy Siedleckie”;
    - a) przepisy, o których mowa w pkt 2 obowiązują w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych nr 6, 8 i 9;
  - 3) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Liwca” – kod PLB140002;
    - a) przepisy, o których mowa w pkt 3 obowiązują w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych nr 5, 7, 14 i 15;
  - 4) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach obszaru Natura 2000 „Ostoja Nadliwiecka” – kod PLH140032;
    - a) przepisy, o których mowa w pkt 4 obowiązują w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych nr 2, 4, 7, 8, 9, 13, 14 i 15;
4. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

#### **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) zachowanie w granicach jednostki planistycznej V – Chodów, Strzała, Żytunia – symb. lit. – e następujące obiekty zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) układ ruralistyczny, datowanie: XVI-XX w.
    - b) dom drewniany, adres: ul. Siedlecka 130, miejscowość: Strzała, lata 20. -XX w.;
    - c) dom drewniany, adres: ul. Siedlecka 152, miejscowość: Strzała, lata 20. -XX w.;
    - d) dom drewniany, adres: ul. Siedlecka 212, miejscowość: Strzała, lata 20. -XX w.;
  - 2) zachowanie w granicach jednostki planistycznej VII – Purzec – symb. lit. – g następujące obiekty zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) układ ruralistyczny, datowanie: XVI-XX w.
    - b) kaplica (cegłana) p.w. M.B. Częstochowskiej, adres: Purzec 51, miejscowość: Purzec, datowanie: 1933 r.
    - c) dom drewniany, adres: Purzec 42, miejscowość: Purzec, datowanie: ok. 1910 r.;
  - 3) zachowanie w granicach jednostki planistycznej VIII – Jagodnia, Topórek – symb. lit. – h następujące obiekty zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) kapliczka przydrożna (cegłana) adres: Topórek 32, miejscowość: Topórek, datowanie: lata XXX.-XX w.;
    - b) dom drewniany, adres: Topórek 35, miejscowość: Topórek, datowanie: lata 20. -XX w.;
  - 4) zachowanie w granicach jednostki planistycznej IX – Żabokliki – symb. lit. – i następujące obiekty zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) kapliczka przydrożna (cegłana) adres: ul. Kwiatowa 12, miejscowość: Żabokliki, datowanie: pocz. XX w.;
    - b) dom drewniany, adres: ul. Kwiatowa 7, miejscowość: Żabokliki, datowanie: lata 30. -XX w.;
  - 5) zachowanie w granicach jednostki planistycznej XIV – Golice, Golice-Kolonia – symb. lit. – n następujące obiekty zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) układ ruralistyczny, datowanie: XVI-XX w.

- b) dom drewniany (opuszczony), adres: ul. Siedlecka 47, miejscowość: Golice, datowanie: pocz. -XX w.;
  - c) dom drewniany (opuszczony), adres: ul. Siedlecka 81, miejscowość: Golice, datowanie: pocz. -XX w.;
  - d) dom drewniany, adres: ul. Siedlecka 87, miejscowość: Golice, datowanie: pocz. XX w.;
  - e) dom drewniany, adres: ul. Siedlecka 107, miejscowość: Golice, datowanie: lata 20. -XX w.;
  - f) dom drewniany, adres: ul. Siedlecka 117, miejscowość: Golice, datowanie: pocz. XX w.;
  - g) dom drewniany, adres: ul. Siedlecka 134, miejscowość: Golice, datowanie: pocz. XX w.;
- 6) zachowanie w granicach jednostki planistycznej II – Opole-Świerczyna – symb. lit. – b obszar zabytku archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-78, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 14;
  - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-78, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 15;
  - c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-78, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 16;
  - d) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-78, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 17;
  - e) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-78, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 55;
- 7) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej IV – Żytunia – symb. lit. – d obszar zabytku archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-78, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 18;
  - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-78, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 58;
- 8) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej V – Chodów, Strzała, Żytunia – symb. lit. – e obszar zabytku archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-78, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 19;
  - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-78, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 20;
  - c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-78, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 49;
  - d) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-78, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 57;
  - e) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-78, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 59;
- 9) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej VII – Purzec – symb. lit. – g obszar zabytku archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-78, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 43;
  - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-78, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 45;
  - c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-78, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 46;
  - d) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-78, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 58;
- 10) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej VIII – Jagodnia, Topórek – symb. lit. – h obszar zabytku archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-79, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 70;
  - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-79, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 100;
- 11) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej IX – Żabokliki – symb. lit. – i obszar zabytku archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-79, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 21;

- b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-79, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 24;
- 12) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej XIV – Golice, Golice-Kolonia – symb. lit. – n obszar zabytku archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-79, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 94;
  - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-79, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 95;
- 13) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej XV – Golice-Kolonia – symb. lit. – o obszar zabytku archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-79, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 18;
  - b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-79, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 19;
  - c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-79, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 79;
  - d) stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 57-79, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 83.
- 2. Nakazuje się ochronę obszarów i obiektów wymienionych w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami.
- 3. Stanowiska archeologiczne, o których mowa w ust. 1 pkt 6,7,8,9,10,11,12,13 obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP, której granice przebiegają zgodnie z rysunkiem planu;
- 4. W granicach strefy, o której mowa w ust. 3 ustala się następujące zasady ochrony:
  - 1) ochronie podlegają zabytki archeologiczne,
  - 2) w zakresie realizacji robót budowlanych oraz prac ziemnych obowiązują przepisy odrębne.
- 5. W odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4 i 5, obowiązują następujące zasady ochrony:
  - a) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachu;
  - b) ochronie podlega pierwotna artykulacja i wykończenie elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wykończenia);
  - c) przedmiotem ochrony obiektów zabytkowych jest ich zewnętrzny wygląd, artykulacja i opracowanie elewacji, forma i układ otworów, detal architektoniczny, historyczne wykończenie wnętrza, pokrycie dachu oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, jak wykończenie ścian zewnętrznych;
  - d) ochronie podlega zabytkowy drzewostan.
- 6. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

##### **§8.**

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Zachowuje się i adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.
3. Zakazuje się zmiany sposobu użytkowania budynków powodującą zwiększanie obsady zwierząt określonej w przepisach szczegółowych planu w zasadach ochrony środowiska.
4. Nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

#### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

##### **§9.**

1. Ustala się, że w granicach planu miejscowego 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 z wyłączeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **RM, RU, R, Rz, R/ZZ, Z, ZL, ZL/ZZ**:
  - 1) minimalna powierzchnia działek – 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek – 22 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 ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu oraz działek przeznaczonych pod drogi publiczne.

**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 terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MNU/ZZ** obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z występowania na tych terenach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z rysunkiem planu.
3. W granicach planu występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) forma ochrony przyrody, o której mowa w §6 ust. 3, pkt 1):
    - a) w jednostce planistycznej I – Nowe Opole – symb. lit. a - załącznik nr 1,
    - b) w jednostce planistycznej II – Opole-Świerczyna – symb. lit. b – załącznik nr 2,
    - c) w jednostce planistycznej III – Żytunia – symb. lit. c – załącznik nr 3,
    - d) w jednostce planistycznej IV – Żytunia – symb. lit. d – załącznik nr 4,
    - e) w jednostce planistycznej V – Chodów, Strzała, Żytunia – symb. lit. e – załącznik nr 5,
  - 2) otulina formy ochrony przyrody, o której mowa w §6 ust.3 pkt 2);
    - a) w jednostce planistycznej VI – Strzała - symb. lit. - f - załącznik nr 6,
    - b) w jednostce planistycznej VIII – Jagodnia, Topórek – symb. lit. h – załącznik nr 8,
    - c) w jednostce planistycznej IX – Żabokliki – symb. lit. i – załącznik nr 9,
  - 3) forma ochrony przyrody, o której mowa w §6 ust. 3, pkt 3);
    - a) w jednostce planistycznej V – Chodów, Strzała, Żytunia – symb. lit. e – załącznik nr 5,
    - b) w jednostce planistycznej VII – Purzec – symb. lit. g – załącznik nr 7,
    - c) w jednostce planistycznej XIV – Golice, Golice-Kolonia – symb. lit. n – załącznik nr 14,
    - d) w jednostce planistycznej XV – Golice-Kolonia – symb. lit. o – załącznik nr 15,
  - 4) forma ochrony przyrody, o której mowa w §6 ust.3 pkt 4);
    - a) w jednostce planistycznej II – Opole-Świerczyna – symb. lit. b – załącznik nr 2,
    - b) w jednostce planistycznej IV – Żytunia – symb. lit. d – załącznik nr 4,
    - c) w jednostce planistycznej VII – Purzec – symb. lit. g – załącznik nr 7,
    - d) w jednostce planistycznej VIII – Jagodnia, Topórek – symb. lit. h – załącznik nr 8,
    - e) w jednostce planistycznej IX – Żabokliki – symb. lit. i – załącznik nr 9,
    - f) w jednostce planistycznej XIII – Jagodnia, Golice – symb. lit. m – załącznik nr 13,
    - g) w jednostce planistycznej XIV – Golice, Golice-Kolonia – symb. lit. n – załącznik nr 14,
    - h) w jednostce planistycznej XV – Golice-Kolonia – symb. lit. o – załącznik nr 15,
  - 5) obiekty zabytkowe, o których mowa w §7 ust. 1;
    - a) w jednostce planistycznej V – Chodów, Strzała, Żytunia – symb. lit. e – załącznik nr 5,
    - b) w jednostce planistycznej VII – Purzec – symb. lit. g – załącznik nr 7,
    - c) w jednostce planistycznej VIII – Jagodnia, Topórek – symb. lit. h – załącznik nr 8,
    - d) w jednostce planistycznej IX – Żabokliki – symb. lit. i – załącznik nr 9,
    - e) w jednostce planistycznej XIV – Golice, Golice-Kolonia – symb. lit. n – załącznik nr 14,
  - 6) obszary zabytkowe, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 6 - 13;
    - a) w jednostce planistycznej II – Opole-Świerczyna – symb. lit. b – załącznik nr 2,
    - b) w jednostce planistycznej IV – Żytunia – symb. lit. d – załącznik nr 4,
    - c) w jednostce planistycznej V – Chodów, Strzała, Żytunia – symb. lit. e – załącznik nr 5,
    - d) w jednostce planistycznej VII – Purzec – symb. lit. g – załącznik nr 7,
    - e) w jednostce planistycznej VIII – Jagodnia, Topórek – symb. lit. h – załącznik nr 8,
    - f) w jednostce planistycznej IX – Żabokliki – symb. lit. i – załącznik nr 9,
    - g) w jednostce planistycznej XIV – Golice, Golice-Kolonia – symb. lit. n – załącznik nr 14
    - h) w jednostce planistycznej XV – Golice-Kolonia – symb. lit. o – załącznik nr 15.

- 7) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) w jednostce planistycznej II – Opole-Świerczyna – symb. lit. b – załącznik nr 2,
  - b) w jednostce planistycznej IV – Żytunia – symb. lit. d – załącznik nr 4,
  - c) w jednostce planistycznej V – Chodów, Strzała, Żytunia – symb. lit. e – załącznik nr 5,
  - d) w jednostce planistycznej VII – Purzec – symb. lit. g – załącznik nr 7.
4. W granicach planu nie wyznacza się:
  - 1) obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszarów udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych;
  - 2) obszarów 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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

##### **§11.**

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i 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 terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNU/ZZ** obowiązują ograniczenia w zabudowie wynikające z położenia tych terenów w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego;
- 3) w granicach pasa technologicznego terenów wokół sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV ustala się:
  - a) zagospodarowanie terenu oraz lokalizacja zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 4) w granicach pasa ochrony funkcyjnej wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej 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;
- 5) w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia - DN150 o szerokości 4 m (po 2 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, urządzenia składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 7) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w strefie ograniczonego zagospodarowania w sąsiedztwie terenu kolejowego zlokalizowanego wzdłuż granicy obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) w jednostce planistycznej V – Chodów, Strzała, Żytunia – symb. lit. e – załącznik nr 5,
  - b) w jednostce planistycznej VI – Strzała – symb. lit. f – załącznik nr 6;
  - c) w jednostce planistycznej VII – Purzec – symb. lit. g – załącznik nr 7.

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

##### **§12.**

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem miejscowym dzieli się na nadrzędny, podstawowy oraz pomocniczy;
- 2) 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 oraz miasta i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie oraz mieście;
- 3) nadrzędny układ komunikacyjny w granicach planu tworzy krajowa droga publiczna nr 63 oznaczona na rysunku planu symbolem literowym **KD(GP)** powiązana bezpośrednio z podstawowym i pośrednio z pomocniczym układem komunikacyjnym na terenie gminy, który tworzą drogi publiczne niższych klas;
- 4) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi powiatowe i gminne drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami literowo – cyfrowymi **KD(Z)**, **KD(L)** i **KD(D)**;
- 5) pomocniczy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi wewnętrzne oznaczone symbolem literowym **KDW**;

- 6) w granicach dróg publicznych oznaczonych symbolami literowymi **KD(GP), KD(Z), KD(L), KD(D)** oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem literowym **KDW** dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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;
- 8) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
  - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie lub jeden lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN**;
  - b) 1 miejsce na jedno mieszkanie lub jeden lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, budynku mieszkalno – usługowym, budynku usługowo – mieszkalnym lub budynku usługowym dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MNU**;
  - c) 1 miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **ML**;
  - d) 1 miejsce parkingowe na 5 pracowników zatrudnionych na zmianie, lecz nie mniej niż 1 miejsce na jeden budynek usługowy dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **UN**;
  - e) 1 miejsce parkingowe na 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **UP, US**;
  - f) 1 miejsce parkingowe na 2 sale lekcyjne w budynkach oświaty dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **UP**;
  - g) terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **PU**:
    - minimum 25 stanowisk postojowych na każde 100 stanowisk pracy w obiektach produkcyjnych,
    - minimum 0,1 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej składów i magazynów,
    - minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
  - h) 1 miejsce na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, RU**;
  - i) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, RU**:
    - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym w zabudowie zagrodowej;
    - minimum 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 500 m<sup>2</sup>;
  - j) dla terenów elementarnych niewymienionych w lit. a) - i) w ilości niezbędnej do obsługi terenu;
  - k) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
    - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
    - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40;
- 9) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe;
- 10) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej z materiałów nieprzepuszczalnych.

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** **§13.**

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach 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) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych, stref kontrolowanych i pasów ochrony funkcyjnej w liniach rozgraniczających dróg z wyłączeniem drogi krajowej oznaczonej w planie symbolem literowym **KD(GP)**;
    - a) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej realizowanych poprzecznie przez teren elementarny oznaczony symbolem literowym **KD(GP)**, lokalizowanych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN, MNU, MNU/ZZ, ML, UN, UP, US, PU, RM, RU** 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;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, RU, R** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie nowych podziemnych sieci elektroenergetycznych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, RU, R** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 6) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych, stref kontrolowanych i pasów ochrony funkcyjnej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **WS, WR, WP i Z**;
  - 7) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN, MNU, MNU/ZZ, ML, UN, UP, US, PU, RM, RU, R**;
  - 8) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
  - 9) w przypadku kolizji projektowanych obiektów budowlanych z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
  - 10) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub nadziemne.
2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 100$  mm;
  - 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 zapewniające minimalny poziom zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w miarę możliwości dla ochrony przeciwpożarowej;
    - a) 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) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
    - a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy:
      - dla kanalizacji grawitacyjnej przekrój nie mniejszy niż  $\varnothing 200$  mm;
      - dla kanalizacji ciśnieniowej przekrój nie mniejszy niż  $\varnothing 60$  mm;
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) 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) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do rowów melioracyjnych, przydrożnych i urządzeń do odwadniania, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - b) 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.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne: napowietrzną linię o napięciu 110 kV; napowietrznie i podziemne linie o napięciu 15 kV; napowietrzne i podziemne linie o napięciu 0,4 kV; stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
  - 2) nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub nadziemne 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 instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub wolnostojących o mocach i zasadach lokalizowania wynikających z przepisów odrębnych.
5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
  - 1) zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
  - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
  - 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną;
  - 3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej:
    - a) ustala się minimalną średnicę przewodów gazowych  $\varnothing 25$  mm;
  - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi odrębnymi.

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

**§14.**

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, MNU, MNU/ZZ, ML, UN, PU, RM, RU, R, Rz** – 10%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

**Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**

**§15.**

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MN**: 600 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MNU, MNU/ZZ**: 600 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **ML**: 600 m<sup>2</sup>;
  - 4) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **UN**: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 5) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **PU**: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 6) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowym **RM, RU**: 3000 m<sup>2</sup>;
  - 7) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **R**: 10000 m<sup>2</sup>;
  - 8) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1-7 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.
2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

**ROZDZIAŁ IV**

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**JEDNOSTKA PLANISTYCZNA I – NOWE OPOLE - SYMB. LIT. - a – ZAŁACZNIK NR 1**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi RU**

**§16.**

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej oraz budynków biurowych związanych z obsługą produkcji rolnej;

- b) budynki funkcji podstawowej i funkcji uzupełniającej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 45 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,25 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 0,25 powierzchni działki budowlanej;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynku inwentarskiego – maksymalnie 25 m;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków innych niż inwentarskie: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
  - b) liczba kondygnacji budynków inwentarskich: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków innych niż inwentarskie: nie wyżej niż 15 m;
  - d) wysokość budynków inwentarskich: nie wyżej niż 7 m;
  - e) wysokość dla budowli służących przechowywaniu produktów rolnych: nie wyżej niż 25 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45°;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°;
    - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
    - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym ZL §17.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowymi **a-1ZL** ustala się:

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

**Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym WS §18.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowymi **a-1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących;
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §13 ust.1 pkt 6.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(W) §19.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **a-1KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem cyfrowo - literowym: **a-1KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

**JEDNOSTKA PLANISTYCZNA II - OPOLE-ŚWIERCZYNA, OSTRÓWEK – SYMB. LIT. - b – ZAŁĄCZNIK NR 2**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MN §20.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **b-1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
  - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,30 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1 maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 6 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 4 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°.

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RM**

#### **§21.**

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
  - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
  - f) nieprzekraczalnie linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska:
  - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,30 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków innych niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków innych niż inwentarskie: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków inwentarskich: nie wyżej niż 7 m;
  - e) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - e) nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45°;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°;
    - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
    - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym PU**

#### **§22.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo-literowym **b-1PU** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub/i usług;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej oraz budynków zamieszkania zbiorowego;
  - b) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu produkcji zwierzęcej;
  - c) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu składowania i przetwarzania odpadów;
  - d) dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego o powierzchni
  - e) nieprzekraczającej 10% powierzchni użytkowej budynku;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,6 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,2 maksymalnie 2,4 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: nie wyżej niż 12 m;
  - b) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 8 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dach symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia do 45°,
    - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych;
  - c) dopuszcza się realizację dachów płaskich.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi RU**

##### **§23.**

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki funkcji podstawowej i funkcji uzupełniającej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej oraz budynków biurowych związanych z obsługą produkcji rolnej;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 45 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,25 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 0,25 powierzchni działki budowlanej;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynku inwentarskiego – maksymalnie 25 m;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków innych niż inwentarskie: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
  - b) liczba kondygnacji budynków inwentarskich: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków innych niż inwentarskie: nie wyżej niż 15 m;
  - d) wysokość budynków inwentarskich: nie wyżej niż 7 m;
  - e) wysokość dla budowli służących przechowywaniu produktów rolnych: nie wyżej niż 25 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45°;



- c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°;
  - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
  - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym R/ZZ §24.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **b-1R/ZZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy na obszarach 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.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym Z §25.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności
  - b) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
  - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §13 ust. 1 pkt 6.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL §26.**

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** ustala się:

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

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL/ZZ §27.**

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

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

#### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym WP §28.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 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 prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §13 ust.1 pkt 6.

#### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym WS §29.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **b-1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących;
- b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §13 ust.1 pkt 6.

**Ustalania dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym WR**  
**§30.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-1WR, b-2WR, b-3WR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rowu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się niszczenia i zasypywania rowów.
  - b) nakazuje się oczyszczanie i udrażnianie rowów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną rowów należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - d) dopuszcza się skanalizowanie rowów zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w §13 ust.1 pkt 6.

**Ustalania dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(D)**  
**§31.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **b-1KD(D)** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **b-2KD(D)** – zmienna w przedziale od 11,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **b-3KD(D)** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

**Ustalania dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.**  
**§32.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **b-1KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **b-2KDW** – 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **b-3KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **b-4KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **b-5KDW** – 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **b-6KDW** – 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

**JEDNOSTKA PLANISTYCZNA III – ŻYTANIA– SYMB. LIT. - c – ZAŁĄCZNIK NR 3**

**Ustalania dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym PU**  
**§33.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowym **c-1PU** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub/i usług;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej oraz budynków zamieszkania zbiorowego;

- b) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu produkcji zwierzęcej;
  - c) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu składowania i przetwarzania odpadów;
  - d) dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego o powierzchni
  - e) nieprzekraczającej 10% powierzchni użytkowej budynku;
  - f) nieprzekraczalnie linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
    - b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1500 m<sup>2</sup>;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,6 powierzchni działki budowlanej;
    - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,2 maksymalnie 2,4 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: nie wyżej niż 25 m;
    - b) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 10 m;
    - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b): nie wyżej niż 6 m;
  - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
    - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dach symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia do 45°,
      - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych;
      - dopuszcza się realizację dachów płaskich.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(L)**

##### **§34.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **c-1KD(L)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem cyfrowo – literowym **c-1KD(L)** – 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

#### **JEDNOSTKA PLANISTYCZNA IV – ŻYTANIA – SYMB. LIT. - d – ZAŁĄCZNIK NR 4**

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU**

##### **§35.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowym **d-1MNU, d-2MNU, d-3MNU, d-4MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
  - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
  - d) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **d-1MNU** dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy i rozbudowy; zasady kształtowania zabudowy zagrodowej zgodnie z zapisami pkt 4, 5 i 6;
  - e) nieprzekraczalnie linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:

- a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
  - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 25° oraz dachów płaskich.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU/ZZ**

##### **§36.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) tereny stanowiące uzupełnienie terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **d-1MNU**;
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem lit. c);
  - c) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi zabudowy: dojeżdż, dojazdów oraz sieci, urządzeń i przyłączy infrastruktury technicznej;
  - d) obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z położenia terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – nie ustala się;
  - c) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 1,5 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UN**

##### **§37.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **d-1UN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - b) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;

- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°;
    - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych;
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym R/ZZ §38.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy na obszarach 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.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi Z/ZZ §39.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni na obszarach 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.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym ZL/ZZ §40.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **d-1ZL/ZZ** ustala się:

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

#### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WP §41.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo - literowym **d-1WP, d-2WP, d-3WP, d-4WP, d-5WP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 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 prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §13 ust.1 pkt 6.

#### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym WS §42.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **d-1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących;
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §13 ust.1 pkt 6.

## **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(L)**

### **§43.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **d-1KD(L)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **d-1KD(L)** – zmienna w przedziale od 8,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

## **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.**

### **§44.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **d-1KDW** – zmienna w przedziale od 4,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **d-2KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **d-3KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **d-4KDW** – 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

## **JEDNOSTKA PLANISTYCZNA V – CHODÓW, STRZAŁA, ŻYTANIA – SYMB. LIT. - e** **– ZAŁĄCZNIK NR 5**

## **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU**

### **§45.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowym **e-1MNU, e-2MNU, e-3MNU, e-4MNU, e-5MNU, e-6MNU, e-7MNU, e-8MNU, e-9MNU, e-10MNU, e-11MNU, e-12MNU, e-13MNU, e-14MNU, e-15MNU, e-16MNU, e-17MNU, e-18MNU, e-19MNU, e-20MNU, e-21MNU, e-22MNU, e-23MNU, e-24MNU, e-25MNU, e-26MNU, e-27MNU, e-28MNU, e-29MNU, e-30MNU, e-31MNU, e-32MNU, e-33MNU, e-34MNU, e-35MNU, e-36MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
  - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
  - d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **e-3MNU, e-5MNU, e-7MNU, e-11MNU, e-12MNU, e-14MNU, e-15MNU, e-16MNU, e-20MNU, e-35MNU, e-36MNU** dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy i rozbudowy; zasady kształtowania zabudowy zagrodowej zgodnie z zapisami pkt 4, 5 i 6;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;

- c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
  - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 25° oraz dachów płaskich.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MNU/ZZ**

**§46.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **e-1MNU/ZZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością prowadzenia robót budowlanych;
  - b) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
  - c) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi zabudowy: dojeżdż, dojazdów oraz sieci, urządzeń i przyłączy infrastruktury technicznej;
  - d) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i konstrukcyjnych minimalizujących lub eliminujących skutki powodzi;
  - e) obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z położenia terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
  - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 25° oraz dachów płaskich.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UP**

**§47.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowymi **e-1UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - b) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
  - c) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
  - e) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 6 m;
  - f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c), d) i e): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°;
    - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych;
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym UN**

**§48.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **e-1UN, e-2UN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - b) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°;
    - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych;
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym US**

**§49.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **e-1US** ustala się:



- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej z zakresu sportu i rekreacji;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - b) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
  - c) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,3 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05 maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) w przypadku realizacji dachów płaskich, o których mowa w lit. a, dopuszcza się dwie kondygnacje;
  - c) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - d) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 9,5 m;
  - e) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 6 m;
  - f) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 6 m;
  - g) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. d), e) i f): nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°;
    - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych;
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym PU**

##### **§50.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo-literowym **e-1PU** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub/i usług;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej oraz budynków zamieszkania zbiorowego;
  - b) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu produkcji zwierzęcej;
  - c) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu składowania i przetwarzania odpadów;
  - d) dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego o powierzchni
  - e) nieprzekraczającej 10% powierzchni użytkowej budynku;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,5 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,2 maksymalnie 2,0 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: nie wyżej niż 12 m;
  - b) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 8 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:

- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
- b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dach symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia do 45°,
  - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych;
  - dopuszcza się realizację dachów płaskich.

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RM**

#### **§51.**

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
  - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska:
  - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,30 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków innych niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków innych niż inwentarskie: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków inwentarskich: nie wyżej niż 7 m;
  - e) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - e) nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - 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 mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połąci w przedziale 20-45°;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połąci w przedziale 12-45°;
    - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
    - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym R/ZZ**

#### **§52.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **e-1R/ZZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy na obszarach 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.

### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym WP §53.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 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 prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §13 ust.1 pkt 6.

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(GP) §54.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **e-1KD(GP)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a)ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **e-1KD(GP)** – zmienna w przedziale od 20,0 m do 33,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(Z) §55.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **e-1KD(Z)**, **e-2KD(Z)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a)ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **e-1KD(Z)** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-2KD(Z)** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(L) §56.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **e-1KD(L)**, **e-2KD(L)**, **e-3KD(L)**, **e-4KD(L)**, **e-5KD(L)**, **e-6KD(L)**, **e-7KD(L)**, **e-8KD(L)**, **e-9KD(L)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a)ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **e-1KD(L)** – 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-2KD(L)** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-3KD(L)** – zmienna w przedziale od 8,0 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-4KD(L)** – zmienna w przedziale od 9,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-5KD(L)** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-6KD(L)** – zmienna w przedziale od 8,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-7KD(L)** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-8KD(L)** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-9KD(L)** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

## **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(D)**

### **§57.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **e-1KD(D)**, **e-2KD(D)**, **e-3KD(D)**, **e-4KD(D)**, **e-5KD(D)**, **e-6KD(D)**, **e-7KD(D)**, **e-8KD(D)**, **e-9KD(D)**, **e-10KD(D)**, **e-11KD(D)**, **e-12KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **e-1KD(D)** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-2KD(D)** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-3KD(D)** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-4KD(D)** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-5KD(D)** – zmienna w przedziale od 7,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-6KD(D)** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-7KD(D)** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-8KD(D)** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-9KD(D)** – zmienna w przedziale od 7,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-10KD(D)** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-11KD(D)** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-12KD(D)** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

## **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.**

### **§58.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **e-1KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-2KDW** – 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-3KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-4KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-5KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-6KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-7KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-8KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-9KDW** – zmienna w przedziale od 4,0 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-10KDW** – zmienna w przedziale od 9,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-11KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-12KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-13KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-14KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **e-15KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

## **JEDNOSTKA PLANISTYCZNA VI – STRZAŁA – SYMB. LIT. - f – ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 6**

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU**

#### **§59.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowym **f-1MNU**, **f-2MNU**, **f-5MNU**, **f-11MNU** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;

- b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
  - d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **f-5MNU, f-11MNU** dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy i rozbudowy; zasady kształtowania zabudowy zagrodowej zgodnie z zapisami pkt 4, 5 i 6;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z ochrony przyrody i środowiska:
    - a) w związku z położeniem terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **f-2MNU** w granicach strefy B otuliny rezerwatu „Stawy Siedleckie” obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
    - b) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową zlokalizowaną w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **f-2MNU**;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;
    - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
    - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
    - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
    - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
    - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
  - 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
    - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci od 20° do 45°;
    - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 25° oraz dachów płaskich.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowym **f-3MNU, f-6MNU, f-8MNU, f-9MNU, f-10MNU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
    - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **f-3MNU, f-6MNU, f-8MNU, f-9MNU, f-10MNU** dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy i rozbudowy; zasady kształtowania zabudowy zagrodowej zgodnie z zapisami pkt 5, 6 i 7;
    - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z ochrony przyrody i środowiska:
    - a) w związku z położeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **f-3MNU, f-6MNU, f-8MNU, f-9MNU, f-10MNU** w granicach strefy C otuliny rezerwatu „Stawy Siedleckie” obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,3 powierzchni działki budowlanej;
    - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;

- b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
  - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 25° oraz dachów płaskich.
3. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowym **f-4MNU**, **f-7MNU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
    - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **f-4MNU**, **f-7MNU** dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy i rozbudowy; zasady kształtowania zabudowy zagrodowej zgodnie z zapisami pkt 5, 6 i 7;
    - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z ochrony przyrody i środowiska:
    - a) w związku z położeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **f-4MNU**, **f-7MNU** w granicach strefy F otuliny rezerwatu „Stawy Siedleckie” obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 65% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,3 powierzchni działki budowlanej;
    - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
    - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
    - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
    - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
    - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
  - 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
    - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
    - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 25° oraz dachów płaskich;

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UN**

#### **§60.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowymi **f-1UN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - b) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°;
    - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych;
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RM**

##### **§61.**

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
  - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska:
  - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m<sup>2</sup>;
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z ochrony przyrody i środowiska:
  - a) w związku z położeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **f-2RM, f-5RM, f-6RM** w granicach strefy C otuliny rezerwatu „Stawy Siedleckie” obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,30 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków innych niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków innych niż inwentarskie: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków inwentarskich: nie wyżej niż 7 m;
  - e) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - e) nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:

- 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 mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45°;
- c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°;
  - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
  - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(L)**

**§62.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **f-1KD(L)**, **f-2KD(L)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **f-1KD(L)** – 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **f-2KD(L)** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(D)**

**§63.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **f-1KD(D)** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **f-2KD(D)** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.**

**§64.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **f-1KDW** – 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **f-2KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **f-3KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **f-4KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **f-5KDW** – zmienna w przedziale od 4,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **f-6KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **f-7KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **f-8KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **f-9KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **f-10KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **f-11KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.



**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU**

**§65.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowym **g-1MNU, g-2MNU, g-3MNU, g-4MNU, g-5MNU, g-6MNU, g-7MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
  - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
  - d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **g-1MNU, g-2MNU, g-3MNU, g-4MNU, g-5MNU, g-6MNU, g-7MNU** dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy i rozbudowy; zasady kształtowania zabudowy zagrodowej zgodnie z zapisami pkt 4, 5 i 6;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci od 20° do 45°;
  - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 25° oraz dachów płaskich.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UP**

**§66.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowymi **g-1UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - b) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
  - c) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;

- b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
  - e) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 6 m;
  - f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c), d) i e): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°;
    - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych;
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym R/ZZ** **§67.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **g-1R/ZZ, g-2R/ZZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy na obszarach 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.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym Z** **§68.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **g-1Z, g-2Z, g-3Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności
  - b) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
  - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §13 ust. 1 pkt 6.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL/ZZ** **§69.**

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

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

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL** **§70.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **g-1ZL, g-2ZL, g-3ZL, g-4ZL, g-5ZL, g-6ZL, g-7ZL, g-8ZL, g-9ZL, g-10ZL, g-11ZL, g-12ZL, g-13ZL, g-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.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(L)** **§71.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **g-1KD(L)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem cyfrowo – literowym **g-1KD(L)** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.**

##### **§72.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **g-1KDW, g-2KDW, g-3KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **g-1KDW** – 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **g-2KDW** – 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **g-3KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

#### **JEDNOSTKA PLANISTYCZNA VIII – JAGODNIA, TOPÓREK – SYMB. LIT. - h – ZAŁĄCZNIK 8**

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU**

##### **§73.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowym **h-4MNU, h-5MNU, h-6MNU, h-8MNU, h-13MNU, h-14MNU, h-15MNU** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
    - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **h-4MNU, h-5MNU, h-6MNU, h-8MNU, h-13MNU, h-14MNU, h-15MNU** dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy i rozbudowy; zasady kształtowania zabudowy zagrodowej zgodnie z zapisami pkt 4, 5 i 6;
    - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;
    - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
    - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
    - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
    - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
    - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
  - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
    - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
    - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 25° oraz dachów płaskich.

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowym h-1MNU, h-2MNU, h-3MNU, h-7MNU, h-9MNU, h-10MNU, h-11MNU, h-12MNU, h-16MNU, h-17MNU, h-18MNU ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
    - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **h-1MNU, h-11MNU, h-12MNU, h-16MNU, h-17MNU, h-18MNU** dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy i rozbudowy; zasady kształtowania zabudowy zagrodowej zgodnie z zapisami pkt 5, 6 i 7;
    - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z ochrony przyrody i środowiska:
    - a) w związku z położeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **h-1MNU, h-2MNU, h-3MNU, h-7MNU, h-9MNU, h-10MNU, h-11MNU, h-12MNU, h-16MNU, h-17MNU, h-18MNU** w granicach strefy C otuliny rezerwatu „Stawy Siedleckie” obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,3 powierzchni działki budowlanej;
    - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
    - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
    - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
    - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
    - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
  - 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
    - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci od 20° do 45°;
    - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 25° oraz dachów płaskich.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RM**

##### **§74.**

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
  - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska:
  - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m<sup>2</sup>;
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z ochrony przyrody i środowiska:

- a) w związku z położeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **h-1RM, h-2RM** w granicach strefy B otuliny rezerwatu „Stawy Siedleckie” obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,30 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków innych niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków innych niż inwentarskie: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków inwentarskich: nie wyżej niż 7 m;
  - e) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - e) nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - 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 mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45°;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°;
    - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
    - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(L)**

##### **§75.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **h-1KD(L)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem cyfrowo – literowym **h-1KD(L)** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(D)**

##### **§76.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **h-1KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem cyfrowo – literowym **h-1KD(D)** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.**

##### **§77.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **h-1KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- **h-2KDW** – zmienna w przedziale od 4,0 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **h-3KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **h-4KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **h-5KDW** – 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **h-6KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **h-7KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **h-8KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **h-9KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **h-10KDW** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **h-11KDW** – zmienna w przedziale od 4,0 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **h-12KDW** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **h-13KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **h-14KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **h-15KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

### **JEDNOSTKA PLANISTYCZNA IX – ŻABOKLIKI – SYMB. LIT. - i – ZAŁĄCZNIK NR 9**

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU**

##### **§78.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowym **i-5MNU, i-6MNU, i-7MNU, i-8MNU, i-9MNU, i-10MNU, i-15MNU, i-16MNU, i-17MNU, i-18MNU, i-19MNU** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
    - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **i-5MNU, i-6MNU, i-7MNU, i-9MNU, i-10MNU, i-16MNU, i-17MNU, i-18MNU, i-19MNU** dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy i rozbudowy; zasady kształtowania zabudowy zagrodowej zgodnie z zapisami pkt 4, 5 i 6;
    - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;
    - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
    - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
    - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
    - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
    - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
  - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
    - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
    - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 25° oraz dachów płaskich.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowym **i-1MNU, i-2MNU, i-3MNU, i-4MNU** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;

- b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
  - d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **i-1MNU, i-2MNU, i-3MNU** dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy i rozbudowy; zasady kształtowania zabudowy zagrodowej zgodnie z zapisami pkt 5, 6 i 7;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z ochrony przyrody i środowiska:
    - a) w związku z położeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **i-1MNU, i-2MNU, i-3MNU, i-4MNU** w granicach strefy C otuliny rezerwatu „Stawy Siedleckie” obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,3 powierzchni działki budowlanej;
    - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
    - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
    - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
    - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
    - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
  - 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
    - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia pości od 20° do 45°;
    - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 25° oraz dachów płaskich.
3. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowym **i-11MNU, i-12MNU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
    - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z ochrony przyrody i środowiska:
    - a) w związku z położeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **i-11MNU, i-12MNU** w granicach strefy E otuliny rezerwatu „Stawy Siedleckie” obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,15 powierzchni działki budowlanej;
    - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 0,45 powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
    - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
    - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
    - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
    - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
  - 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:

- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
  - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 25° oraz dachów płaskich.
4. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowym **i-13MNU**, **i-14MNU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
    - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
    - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z ochrony przyrody i środowiska:
    - a) w związku z położeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **i-13MNU**, **i-14MNU** w granicach strefy F otuliny rezerwatu „Stawy Siedleckie” obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 65% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,30 powierzchni działki budowlanej;
    - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 0,09 powierzchni działki budowlanej;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
    - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
    - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
    - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
    - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
  - 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
    - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
    - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 25° oraz dachów płaskich;

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UP**

##### **§79.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowymi **i-1UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - b) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
  - c) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,3 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;



- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
  - e) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 6 m;
  - f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c), d) i e): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°;
    - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych;
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UN**

**§80.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **i-1UN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - b) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1200 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°;
    - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych;
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym PU**

**§81.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo-literowym **i-1PU** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub/i usług;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej oraz budynków zamieszkania zbiorowego;
  - b) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu produkcji zwierzęcej;
  - c) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu składowania i przetwarzania odpadów;

- d) dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego o powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni użytkowej budynku;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,5 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,2 maksymalnie 2,0 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: nie wyżej niż 12 m;
  - b) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 8 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dach symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia do 45°,
    - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych;
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RM**

##### **§82.**

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

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
  - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska:
  - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,30 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków innych niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków innych niż inwentarskie: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków inwentarskich: nie wyżej niż 7 m;
  - e) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - e) nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia pości w przedziale 20-45°;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia pości w przedziale 12-45°;
    - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;

- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym R**

#### **§83.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **i-1R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę w dniu wejścia w życie planu z możliwością prowadzenia robót budowlanych;
  - b) zakazuje się lokalizacji budynków;
  - c) dopuszcza się realizację wyłącznie podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WP**

#### **§84.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo - literowym **i-1WP, i-2WP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 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 prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
  - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §13 ust.1 pkt 6.

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL**

#### **§85.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **i-1ZL, i-2ZL** ustala się:

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

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(Z)**

#### **§86.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **i-1KD(Z)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem cyfrowo – literowym **i-1KD(Z)** – zmienna w przedziale od 16,0 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(L)**

#### **§87.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **i-1KD(L)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem cyfrowo – literowym **i-1KD(L)** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(D)**

#### **§88.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **i-1KD(D), i-2KD(D), i-3KD(D), i-4KD(D), i-5KD(D), i-6KD(D), i-7KD(D), i-8KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **i-1KD(D)** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-2KD(D)** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-3KD(D)** – 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-4KD(D)** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-5KD(D)** – zmienna w przedziale od 8,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-6KD(D)** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-7KD(D)** – 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-8KD(D)** – zmienna w przedziale od 4,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW**  
**§89.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **i-1KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-2KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-3KDW** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-4KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-5KDW** – 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-6KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-7KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-8KDW** – zmienna w przedziale od 4,0 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-9KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-10KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-11KDW** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-12KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-13KDW** – zmienna w przedziale od 4,0 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-14KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-15KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-16KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-17KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-18KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-19KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-20KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-21KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **i-22KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

**JEDNOSTKA PLANISTYCZNA X – ŻABOKLIKI-KOLONIA – SYMB. LIT. - j – ZAŁĄCZNIK NR 10**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU**  
**§90.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowym **j-1MNU, j-2MNU, j-3MNU, j-4MNU, j-5MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
  - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;

- c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
  - d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **j-1MNU, j-2MNU, j-3MNU** dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy i rozbudowy; zasady kształtowania zabudowy zagrodowej zgodnie z zapisami pkt 4, 5 i 6;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
    - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;
    - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
    - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
    - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
    - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
    - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
  - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
    - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia pości od 20° do 45°;
    - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 25° oraz dachów płaskich.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL §91.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **j-1ZL, j-2ZL** ustala się:

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

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(D) §92.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **j-1KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem cyfrowo - literowym **j-1KD(D)** – zmienna w przedziale od 7,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW. §93.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **j-1KDW, j-2KDW, j-3KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **j-1KDW** – 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **j-2KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **j-3KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

## **JEDNOSTKA PLANISTYCZNA XI – ŻABOKLIKI – SYMB. LIT. - k – ZAŁĄCZNIK NR 11**

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym PU**

#### **§94.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **k-1PU, k-2PU, k-3PU** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub/i usług;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej oraz budynków zamieszkania zbiorowego;
  - b) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu produkcji zwierzęcej;
  - c) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu składowania i przetwarzania odpadów;
  - d) dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego o powierzchni
  - e) nieprzekraczającej 10% powierzchni użytkowej budynku;
  - f) nieprzekraczalnie linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,6 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,2 maksymalnie 2,4 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego: nie wyżej niż 12 m;
  - b) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 8 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dach symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia do 45°,
    - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych;
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich.

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym Z**

#### **§95.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo – literowym **k-1Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności
  - b) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
  - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §13 ust. 1 pkt 6.

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym ZL**

#### **§96.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo – literowym **k-1ZL** ustala się:

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

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(Z)**

#### **§97.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **k-1KD(Z)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem cyfrowo – literowym **k-1KD(Z)** – zmienna w przedziale od 15,0 m do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW**  
**§98.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **k-1KDW, k-2KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **k-1KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **k-2KDW** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

**JEDNOSTKA PLANISTYCZNA XII – TOPÓREK – SYMB. LIT. - 1 – ZAŁĄCZNIK NR 12**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MNU**  
**§99.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo-literowym **I-1MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
  - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
  - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 25° oraz dachów płaskich.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU**

**§100.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowym **m-1MNU, m-2MNU, m-3MNU, m-4MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
  - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
  - d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **m-1MNU, m-2MNU, m-4MNU** dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy i rozbudowy; zasady kształtowania zabudowy zagrodowej zgodnie z zapisami pkt 4, 5 i 6;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci od 20° do 45°;
  - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 25° oraz dachów płaskich.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym RM**

**§101.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **m-1RM** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
  - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska:
  - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,30 powierzchni działki budowlanej;



- c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków innych niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków innych niż inwentarskie: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków inwentarskich: nie wyżej niż 7 m;
  - e) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - e) nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - 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 mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45°;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°;
    - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
    - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym Rz**

##### **§102.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **m-1Rz** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego: zakazuje się lokalizacji zabudowy.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(L)**

##### **§103.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **m-1KD(L)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem cyfrowo – literowym **m-1KD(L)** – zmienna w przedziale od 8,0 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(D)**

##### **§104.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **m-1KD(D)**, **m-2KD(D)**, **m-3KD(D)**, **m-4KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **m-1KD(D)** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **m-2KD(D)** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **m-3KD(D)** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **m-4KD(D)** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.**

##### **§105.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **m-1KDW**, **m-2KDW**, **m-3KDW**, **m-4KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **m-1KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **m-2KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **m-3KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **m-4KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

**JEDNOSTKA PLANISTYCZNA XIV – GOLICE, GOLICE-KOLONIA – SYMB. LIT. - n**  
**– ZAŁĄCZNIK NR 14**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MN**

**§106.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **n-1MN, n-2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
  - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,30 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,1 maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 6 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 4 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU**

**§107.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **n-1MNU, n-2MNU, n-3MNU, n-4MNU, n-5MNU, n-6MNU, n-7MNU, n-8MNU, n-9MNU, n-10MNU, n-11MNU, n-12MNU, n-13MNU, n-14MNU, n-15MNU, n-16MNU, n-17MNU, n-18MNU, n-19MNU, n-20MNU, n-21MNU, n-22MNU, n-23MNU, n-24MNU, n-25MNU, n-26MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
  - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
  - d) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **n-1MNU, n-2MNU, n-3MNU, n-4MNU, n-5MNU, n-6MNU, n-7MNU, n-8MNU, n-9MNU, n-10MNU, n-11MNU, n-12MNU, n-13MNU, n-14MNU, n-15MNU, n-16MNU, n-17MNU, n-18MNU, n-19MNU, n-20MNU, n-21MNU, n-22MNU, n-23MNU, n-24MNU, n-25MNU, n-26MNU** dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy i rozbudowy; zasady kształtowania zabudowy zagrodowej zgodnie z zapisami pkt 4, 5 i 6;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci od 20° do 45°;
  - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 25° oraz dachów płaskich.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym UP**  
§108.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **n-1UP, n-2UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - b) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
  - c) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,005 maksymalnie 1,6 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 10 m;
  - e) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 10 m;
  - f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c), d) i e): nie wyżej niż 8 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci od 12° do 45°;
    - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych;
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym US**  
§109.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **n-1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej z zakresu sportu i rekreacji;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - b) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
  - c) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,3 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05 maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) w przypadku realizacji dachów płaskich, o których mowa w lit. a, dopuszcza się dwie kondygnacje;
  - c) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - d) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 9,5 m;
  - e) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 6 m;
  - f) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 6 m;
  - g) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. d), e) i f): nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°;
    - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych;
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym RM**

**§110.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **n-1RM** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
  - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska:
  - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,30 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków innych niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków innych niż inwentarskie: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków inwentarskich: nie wyżej niż 7 m;
  - e) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;

- f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - e) nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - 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 mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45°;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°;
    - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
    - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZL §111.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **n-1ZL, n-2ZL, n-3ZL, n-4ZL** ustala się:

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

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(Z) §112.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **n-1KD(Z)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem cyfrowo – literowym **n-1KD(Z)** – zmienna w przedziale od 13,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(L) §113.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **n-1KD(L), n-2KD(L), n-3KD(L), n-4KD(L)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **n-1KD(L)** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **n-2KD(L)** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **n-3KD(L)** – zmienna w przedziale od 10,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **n-4KD(L)** – zmienna w przedziale od 12,0 m do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(D) §114.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **n-1KD(D), n-2KD(D), n-3KD(D), n-4KD(D), n-5KD(D), n-6KD(D), n-7KD(D), n-8KD(D), n-9KD(D), n-10KD(D), n-11KD(D), n-12KD(D), n-13KD(D), n-14KD(D)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **n-1KD(D)** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **n-2KD(D)** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- **n-3KD(D)** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **n-4KD(D)** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **n-5KD(D)** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **n-6KD(D)** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **n-7KD(D)** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **n-8KD(D)** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **n-9KD(D)** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **n-10KD(D)** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **n-11KD(D)** – zmienna w przedziale od 3,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **n-12KD(D)** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **n-13KD(D)** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - **n-14KD(D)** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.**

##### **§115.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **n-1KDW, n-2KDW, n-3KDW, n-4KDW, n-5KDW, n-6KDW, n-7KDW, n-8KDW, n-9KDW, n-10KDW, n-11KDW, n-12KDW, n-13KDW, n-14KDW, n-15KDW, n-16KDW, n-17KDW, n-18KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **n-1KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **n-2KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **n-3KDW** – 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **n-4KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **n-5KDW** – zmienna w przedziale od 3,0 m do 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **n-6KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **n-7KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **n-8KDW** – zmienna w przedziale od 8,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;;
    - **n-9KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **n-10KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **n-11KDW** – 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **n-12KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **n-13KDW** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **n-14KDW** – 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **n-15KDW** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **n-16KDW** – 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **n-17KDW** – zmienna w przedziale od 3,0 m do 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **n-18KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

#### **JEDNOSTKA PLANISTYCZNA XV – GOLICE-KOLONIA – SYMB. LIT. - o – ZAŁĄCZNIK NR 15**

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNU**

##### **§116.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowym **o-1MNU, o-2MNU, o-3MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i usługowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego realizować jako wolnostojące;
  - b) dodatkowo w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
  - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,4 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 8 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
  - c) dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 25° oraz dachów płaskich.

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ML**

#### **§117.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **o-1ML, o-2ML, o-3ML, o-4ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa, gospodarczo – garażowa;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące;
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 0,2 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynku rekreacji indywidualnej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynku rekreacji indywidualnej: nie wyżej niż 9,5 m;
  - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 6 m;
  - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 4 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°;
    - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
    - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym RM**

#### **§118.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **o-1RM** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
  - b) dodatkowo budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - d) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska:

- a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m<sup>2</sup>;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,30 powierzchni działki budowlanej;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,9 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków innych niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynków innych niż inwentarskie: nie wyżej niż 12 m;
  - d) wysokość budynków inwentarskich: nie wyżej niż 7 m;
  - e) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - e) nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
  - 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 mieszkalnych: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45°;
  - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45°;
    - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
    - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi Rz §119.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **o-1Rz, o-2Rz** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę w dniu wejścia w życie planu z możliwością jej przebudowy i remontu;
  - b) zakazuje się lokalizacji zabudowy.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym ZL §120.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo – literowymi **o-1ZL** ustala się:

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

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD(D) §121.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **o-1KD(D)** – zmienna w przedziale od 6,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **o-2KD(D)** – zmienna w przedziale od 5,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **o-3KD(D)** – zmienna w przedziale od 3,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW §122.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **o-1KDW, o-2KDW, o-3KDW, o-4KDW, o-5KDW** ustala się:



- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - **o-1KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **o-2KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **o-3KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **o-4KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - **o-5KDW** – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§123.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlce.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.