

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY GOŁYMIN-OŚRODEK**  
**Z DNIA .....**

**w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gołymin-Ośrodek w granicach administracyjnych gminy Gołymin-Ośrodek.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023, poz. 1688 z dnia 24.08.2023), w związku z uchwałą nr LX/368/2023 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gołymin-Ośrodek w granicach administracyjnych gminy Gołymin-Ośrodek, stwierdzając, że plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gołymin-Ośrodek, zatwierdzonego uchwałą nr VII/34/2019 Rady Gminy Gołymin-Ośrodek z dnia 27 lutego 2019 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 maja 2023 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin-Ośrodek,

Rada Gminy Gołymin-Ośrodek uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.**  
**Zakres ustaleń planu**

**§ 1**

Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gołymin-Ośrodek w granicach administracyjnych gminy Gołymin-Ośrodek, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, którą stanowią rysunki planu w skali 1:1000 dla następujących jednostek przestrzennych:
  - a) jednostka przestrzenna nr 1, obejmująca dz. nr ewid.: 126/2; obręb 0001 (Garnowo Duże) – **załącznik nr 1** do uchwały,
  - b) jednostka przestrzenna nr 2, obejmująca dz. nr ewid.: 30; obręb 0002 (Stare Garnowo) - **załącznik nr 2** do uchwały,
  - c) jednostka przestrzenna nr 3, obejmująca dz. nr ewid.: 127/2, 18/1, 18/2, 18/3, 23, 31/16, 36/5, 43/1, 43/2, 46, 85, 127/1; obręb 003 (Gogole Wielkie) - **załącznik nr 3** do uchwały,
  - d) jednostka przestrzenna nr 4, obejmująca dz. nr ewid.: 5; obręb 0005 (Gołymin-Południe) - **załącznik nr 4** do uchwały,
  - e) jednostka przestrzenna nr 5, obejmująca dz. nr ewid.: 8/3, 8/4; obręb 0006 (Gołymin-Północ) - **załącznik nr 5** do uchwały,
  - f) jednostka przestrzenna nr 6, obejmująca dz. nr ewid.: 26, 58; obręb 0007 (Konarzewo-Sławki) - **załącznik nr 6** do uchwały,
  - g) jednostka przestrzenna nr 7, obejmująca dz. nr ewid.: 30/1, 30/2; obręb 0008 (Morawka) - **załącznik nr 7** do uchwały,

- h) jednostka przestrzenna nr 8, obejmująca dz. nr ewid.: 37/4; obręb 0009 (Konarzewo-Marcisze) - **załącznik nr 8** do uchwały,
  - i) jednostka przestrzenna nr 9, obejmująca dz. nr ewid.: 4/1, 4/2, 10, 13, 14, 15, 41/1, 42, 47, 49/2, 59/3, 59/4, 59/5, 59/6; obręb 0011 (Nowy Gołymin) - **załącznik nr 9** do uchwały,
  - j) jednostka przestrzenna nr 10, obejmująca dz. nr ewid.: 29, 31, 32, 33/2, 34/1; obręb 0012 (Nowy Kałęczyn) - **załącznik nr 10** do uchwały,
  - k) jednostka przestrzenna nr 11, obejmująca dz. nr ewid.: 8/4, 8/5, 27, 54; obręb 0013 (Nasierowo-Dziurawieniec) - **załącznik nr 11** do uchwały,
  - l) jednostka przestrzenna nr 12, obejmująca dz. nr ewid.: 34/1, 57, 63/1, 63/2, 87/1, 105/1, 112, 114/1, 130, 135/29, 135/36, 169, 170/2; obręb 0014 (Nasierowo Górne) - **załącznik nr 12** do uchwały,
  - m) jednostka przestrzenna nr 13, obejmująca dz. nr ewid.: 20, 23, 43/5, 50, 55, 57/4, 61/2, 69; obręb 0016 (Obiedzino Górne) - **załącznik nr 13** do uchwały,
  - n) jednostka przestrzenna nr 14, obejmująca dz. nr ewid.: 5, 41/1, 50, 60, 61/2, 81/3, 85/2, 102/2, 104/2, 138/1, 140/3; obręb 0017 (Osiek-Aleksandrowo) - **załącznik nr 14** do uchwały,
  - o) jednostka przestrzenna nr 15, obejmująca dz. nr ewid.: 16/6, 16/7; obręb 0018 (Osiek Górny) - **załącznik nr 15** do uchwały,
  - p) jednostka przestrzenna nr 16, obejmująca dz. nr ewid.: 25, 67, 80, 130; obręb 0020 (Pajewo Wielkie) - **załącznik nr 16** do uchwały,
  - q) jednostka przestrzenna nr 17, obejmująca dz. nr ewid.: 182/2; obręb 0021 (Ruszkowo) - **załącznik nr 17** do uchwały,
  - r) jednostka przestrzenna nr 18, obejmująca dz. nr ewid.: 28/3, 65/1; obręb 0022 (Smosarz-Dobki) - **załącznik nr 18** do uchwały,
  - s) jednostka przestrzenna nr 19, obejmująca dz. nr ewid.: 60/2; obręb 0023 (Watkowo) - **załącznik nr 19** do uchwały,
  - t) jednostka przestrzenna nr 20, obejmująca dz. nr ewid.: 27, 34, 44, 57; obręb 0024 (Wielgołęka) - **załącznik nr 20** do uchwały,
  - u) jednostka przestrzenna nr 21, obejmująca dz. nr ewid.: 36/1, 37/1, 37/3; obręb 0025 (Wola Gołymińska) - **załącznik nr 21** do uchwały,
  - v) jednostka przestrzenna nr 22, obejmująca dz. nr ewid.: 14/9, 14/13, 14/15, 14/16, 44, 51/4, 193/1; obręb 0026 (Wróblewko) - **załącznik nr 22** do uchwały,
  - w) jednostka przestrzenna nr 23, obejmująca dz. nr ewid.: 156/1, 167, 177/1, 213; obręb 0027 (Zawady Dworskie) - **załącznik nr 23** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 24 do uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 25 do uchwały;
  - 5) dane przestrzenne - załącznik nr 26 do uchwały.

## § 2

### 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego;
  - 12) granice obszarów wymagających rekultywacji;
  - 13) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:
- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### § 3

1. Następujące oznaczenia graficzne, występujące na poszczególnych rysunkach planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
  - 5) przeznaczenie terenu, w tym symbol przeznaczenia terenu, na który składa się:
    - a) oznaczenie cyfrowe zakończone kropką, określające kolejne numery jednostek przestrzennych, o których mowa w § 1 pkt 2,
    - b) oznaczenie cyfrowe, znajdujące się po oznaczeniu, o którym mowa w lit a, określające kolejne numery poszczególnych terenów o określonym, tym samym przeznaczeniu występujące w ramach danej jednostki przestrzennej,
    - c) oznaczenie literowe, określające klasę przeznaczenia poszczególnych terenów;
  - 6) strefa zieleni o charakterze izolacyjnym;
2. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:
  - 1) park wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-313 z 30.08.2004;
  - 2) zespół dworsko-folwarczny wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-313 z 30.08.2004;
  - 3) obiekt znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;
  - 4) zasięg stanowiska archeologicznego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków;

- 5) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna);
  - 6) zasięg powierzchni ograniczających wysokość zabudowy (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
  - 7) granica udokumentowanego złoża kopaliny piasków i żwirów Osiek-Aleksandrowo I;
  - 8) granica terenu górniczego Osiek-Aleksandrowo I;
  - 9) granica obszaru górniczego Osiek-Aleksandrowo I;
  - 10) granica pasa ochronnego;
  - 11) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
  - 12) obszar występowania melioracji wodnych.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

#### § 4

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

## Rozdział 2. Wyjaśnienie używanych pojęć

#### § 5

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **jednostce przestrzennej** - należy przez to rozumieć wydzielony obszar na odrębnym załączniku graficznym do uchwały, nazwany na podstawie nazw poszczególnych obrębów ewidencyjnych, obejmujący pojedynczą działkę ewidencyjną lub zgrupowanie działek ewidencyjnych znajdujących się w granicach danego obrębu ewidencyjnego, objętych niniejszym planem;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego budynku, tymczasowego obiektu budowlanego od linii rozgraniczającej terenu, z pominięciem balkonów, wykuszy, ryzalitów oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, zadaszeń i.t.p.) wysuniętych poza obrys budynku do 1,5 m;
- 4) **pasie ochronnym** – należy przez to rozumieć pas terenu w granicach którego wydobywanie kopaliny nie może być prowadzone;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie, które jest jedyne lub przeważające na działce budowlanej, stanowiące nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej oraz nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w dopuszczony przeznaczeniem sposób;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, nieprzeważające na działce budowlanej, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku o przeznaczeniu podstawowym lub nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w dopuszczony przeznaczeniem sposób;
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia

służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenów**

#### **§ 6**

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunkach planu.

#### **§ 7**

Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych literą, określającą klasę przeznaczenia, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczone symbolem **MNW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – oznaczone symbolem **MNW-U**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony symbolem **MW**;
- 5) tereny usług – oznaczone symbolem **U**;
- 6) tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów – oznaczone symbolem **U-PP-PS**;
- 7) teren górnictwa i wydobywania – oznaczony symbolem **G**;
- 8) tereny dróg lokalnych – oznaczone symbolem **KDL**;
- 9) tereny dróg dojazdowych – oznaczone symbolem **KDD**;
- 10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone symbolem **KR**;
- 11) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy – oznaczone symbolem **RN**;
- 12) tereny łąk i pastwisk – oznaczone symbolem **RNL**;
- 13) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – oznaczony symbolem **RZP**;
- 14) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem **RZM**;
- 15) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolem **WS**;
- 16) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej – oznaczony symbolem **WS/ZP**;
- 17) tereny lasów – oznaczone symbolem **L**.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

#### **§ 8**

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę lub remont.

3. Rozbudowa i nadbudowa budynku o którym mowa w ust. 2 jest możliwa pod warunkiem, że nie będzie się odbywać w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

#### **§ 9**

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku:
  - 1) wydzielenia działki budowlanej, w celu zlokalizowania obiektu infrastruktury technicznej;
  - 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod dojścia i dojazdy;
  - 3) wydzielenia działki przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych planu.
3. Ustala się możliwość wydzielania dojsć i dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

#### **§ 10**

W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się zakaz stosowania ich w odcieniach innych niż biele, szarości, grafity, czern, brązy, czerwienie, beże, żółcie, pomarańcze i zieleń.

#### **§ 11**

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 24.

### **Rozdział 5.**

## **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§ 12**

W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:

- 1) tereny MN, MNW należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren MW należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) tereny MNW-U należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 4) tereny RZP, RZM należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) teren WS/ZP należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

#### **§ 13**

1. W odniesieniu do lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ustala się zakaz ich lokalizacji na obszarze objętym planem.
2. W odniesieniu do lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko ustala się zakaz ich lokalizacji na obszarze objętym planem z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z wykonywaniem zadań samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej (w tym infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej), dróg, wydobywania kopalin ze złoża metodą odkrywkową, gospodarowania wodą w rolnictwie, chowu lub hodowli zwierząt w liczbie do 210 DJP oraz zabudowy przemysłowej i magazynowej, których lokalizacja jest zgodna z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

#### **§ 14**

Dla terenów U-PP-PS ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.

#### **§ 15**

1. W strefie wskazanej na rysunku jako zieleń o charakterze izolacyjnym nakazuje się realizację nasadzeń zieleni wysokiej i średniej, z uwzględnieniem ust. 2.

2. W strefie zieleni o charakterze izolacyjnym, znajdującej się w zasięgu strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej.

## **Rozdział 6.**

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

#### **§ 16**

1. W obszarze objętym planem ochronie poprzez wpis do rejestru zabytków podlega:
  - a) zespół dworsko-folwarczny (wpis do rejestru zabytków pod numerem A-313 z 30.08.2004) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w wydzielonej jednostce przestrzennej nr 7 (obręb Morawka),
  - b) park (wpis do rejestru zabytków pod numerem A-313 z 30.08.2004) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w wydzielonej jednostce przestrzennej nr 7 (obręb Morawka).
2. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań na obszarach, o których mowa w ust. 1 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **§ 17**

1. W obszarze objętym planem wskazuje się dom ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w wydzielonej jednostce przestrzennej nr 10 (obręb Nowy Kałużczyn).
2. W obszarze objętym planem wskazuje się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:
  - a) AZP 43-64/34 w wydzielonej jednostce przestrzennej nr 22 (obręb Wróblewko),
  - b) AZP 44-63/24 w wydzielonej jednostce przestrzennej nr 12 (obręb Nasierowo Górne),
  - c) AZP 45-65/1 w wydzielonej jednostce przestrzennej nr 14 (obręb Osiek-Aleksandrowo),
  - d) AZP 45-65/2 w wydzielonej jednostce przestrzennej nr 14 (obręb Osiek-Aleksandrowo),
  - e) AZP 45-65/38 w wydzielonej jednostce przestrzennej nr 15 (obręb Osiek Górny).
3. W zasięgu obiektu, o którym mowa w ust. 1, oraz w obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 2, wszelkie działania należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

## **Rozdział 7.**

### **Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

#### **§ 18**

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 Subniecka warszawska.
2. Część obszaru objętego planem, znajdująca się w zasięgu wydzielonej jednostki przestrzennej nr 14 (obręb Osiek-Aleksandrowo), położona jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. W obszarach, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 nakazuje się:
  - 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
  - 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

### **§ 19**

1. Część obszaru objętego planem, znajdująca się w wydzielonej jednostce przestrzennej nr 14 (obręb Osiek-Aleksandrowo), położona jest w zasięgu udokumentowanego złoża kopalin piasków i żwirów Osiek-Aleksandrowo I, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Dla złoża, o którym mowa w ust. 1, wyznaczony został teren i obszar górniczy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Zagospodarowanie obszarów, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących prawa geologicznego i górniczego.
4. W granicach terenu górnictwa i wydobywania 14.G nie wyznacza się filarów ochronnych.
5. W granicach terenu górnictwa i wydobywania 14.G wyznacza się pas ochronny od napowietrznej linii energetycznej po 10m po obu stronach linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

### **§ 20**

1. Część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w zasięgu obszaru występowania melioracji wodnych.
2. Zagospodarowanie obszarów, o których mowa w ust. 1 na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących prawa wodnego.

## **Rozdział 8.**

### **Granice obszarów wymagających rekultywacji**

#### **§ 21**

1. Jako obszary wymagające rekultywacji wskazuje się teren górnictwa i wydobywania, oznaczony symbolem 14.G.
2. Wraz z częściowym lub całkowitym zakończeniem działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kopalin ustala się nakaz przeprowadzenia rekultywacji terenu, o którym mowa w ust. 1, w kierunku określonym w decyzji wydanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 22**

1. Ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki oraz minimalną szerokość frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
  - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°.
2. Na obszarze objętym planem nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 9.**

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

#### **§ 23**

1. Nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz ich stref ochronnych o szerokości 7 m od osi linii, oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu.

2. Strefy ochronne, o których mowa w ust. 1 obowiązują do czasu przebudowy linii napowietrznej na kablową.

#### § 24

1. Część obszaru objętego planem (tereny wydzielone w ramach jednostek przestrzennych o numerach: 2 – Garnowo Stare, 4 – Gołymin-Południe, 5 – Gołymin-Północ, 9 – Nowy Gołymin, 10 – Nowy Kałęczyn, 14 – Osiek-Aleksandrowo, 17 - Ruskowo, 20 - Wielgołęka, 23 – Zawady Dworskie) znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy (powierzchnie BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) o nr rej. A/20/2020 oraz A/2012/2015.
2. Dla obszarów o których mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne z zakresu lotnictwa, dotyczące lotniczych urządzeń naziemnych i powierzchni ograniczających zabudowę.

#### § 25

W zasięgu obszaru objętego planem miejscowym nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

#### § 26

1. Ustala się zakaz zabudowy na terenach: rolnictwa z zakazem z zabudowy RN, terenach łąk i pastwiska RNL.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których realizacja nie naruszy przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

### Rozdział 10.

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

#### § 27

1. Powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym – z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym i dróg przylegających bezpośrednio do obszaru objętego planem miejscowym.
2. Tereny komunikacji tworzy układ dróg publicznych, oznaczonych symbolami: **KDL**, **KDD** oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem **KR**.
3. Dopuszcza się możliwość wydzielania dojazdów i dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, zgodnie z §9 ust 2-3 oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Dojścia i dojazdy, o których mowa w ust. 3 dopuszcza się jedynie przy braku naruszenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
5. Dla dojazdu nieprzelotowego, umożliwiającego dostęp do drogi publicznej dla więcej niż czterech działek budowlanych, ustala się nakaz realizacji placu manewrowego na jego zakończeniu o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.
6. Ustala się zagospodarowanie terenów komunikacji w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.
7. Ustala się możliwość lokalizowania na terenach komunikacji:
  - 1) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, w szczególności: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc do parkowania, dróg rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

#### § 28

1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach i na podjazdach do garaży;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny;
  - 3) dla wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na lokal mieszkalny i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 4) dla usług handlu, obiektów administracji i biur – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 5) dla usług gastronomii – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 10m<sup>2</sup> sali konsumpcyjnej;
  - 6) dla przychodni zdrowia – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) dla obiektów o charakterze produkcyjnym, składów, magazynów – nie mniej niż 3 miejsc do parkowania na każde 10 osób zatrudnionych;
  - 8) dla usług innych niż wymienione w pkt 4-6 – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 9) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
  - 10) dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, jeśli łączna liczba miejsc postojowych na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja jest większa niż 15 - w ilości nie mniej niż 4% liczby wszystkich miejsc postojowych.
2. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami ust. 1.

## **Rozdział 11.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 29**

1. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności dróg publicznych.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele – w pierwszej kolejności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.
3. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.
4. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przeznaczeniem szczegółowym dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. W przypadkach, o których mowa w ust. 4 ustala się obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

#### **§ 30**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej i projektowanej zbiorczej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu pkt 2;
- 2) w przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę na zasadach określonych w pkt 1 dopuszcza się możliwość zapewnienia zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wód, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 3) przekrój sieci wodociągowej – nie mniejszy niż  $\phi 90$ ;

- 4) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) projektowanie sieci wodociągowej w sposób zapewniający wytworzenie się układu, łączącego istniejące sieci.

### **§ 31**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
  - a) docelowo do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszcza się do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 2) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej - nie mniejszy niż  $\phi 40$ ;
- 3) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej – nie mniejszy niż  $\phi 200$ .

### **§ 32**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gospodarki wodami opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów dróg – zagospodarowanie we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się możliwość odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów dróg, po ich oczyszczeniu w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych, do rowów melioracyjnych;
- 3) przekrój sieci kanalizacji deszczowej – nie mniejszy niż  $\phi 200$ ;
- 4) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

### **§ 33**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – poprzez włączenie do sieci gazowej lub w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu;
- 2) przekrój sieci gazowej – nie mniejszy niż  $\phi 25$ .

### **§ 34**

W odniesieniu do zaopatrzenia w ciepło ustala się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej.

### **§ 35**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, przy czym ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

### **§ 36**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach: 3.U-PP-PS, 4.U-PP-PS, 12.U-PP-PS, 14.U-PP-PS, 20.U-PP-PS, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

## § 37

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed transportem ich do instalacji przetwarzania odpadów komunalnych;
- 2) prowadzenie gospodarki odpadami przemysłowymi stosownie do przepisów odrębnych.

## Rozdział 12.

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego**

## § 38

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) w wysokości 30% - dla terenu oznaczonego symbolem G;
- 2) w wysokości 20 % - dla pozostałych terenów.

## **DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

## § 39

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolami: 2.MNW, 3.1MNW, 3.2MNW, 3.3MNW, 3.4MNW, 4.MNW, 5.1MNW, 5.2MNW, 6.1MNW, 6.2MNW, 9.1MNW, 9.2MNW, 9.3MNW, 9.4MNW, 9.5MNW, 9.6MNW, 9.7MNW, 9.8MNW, 10.MNW, 11.1MNW, 11.2MNW, 11.3MNW, 12.1MNW, 12.2MNW, 12.3MNW, 12.4MNW, 12.5MNW, 13.MNW, 14.1MNW, 14.2MNW, 14.3MNW, 14.4MNW, 14.5MNW, 14.6MNW, 15.MNW, 16.1MNW, 16.2MNW, 16.3MNW, 17.MNW, 18.MNW, 19.MNW, 20.1MNW, 20.2MNW, 20.3MNW, 21.MNW, 22.1MNW, 22.2MNW, 22.3MNW, 23.1MNW, 23.2MNW, 23.3MNW, 23.4MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) funkcja usługowa, o której mowa w pkt 2, może być realizowana w formie:
  - a) budynków wolnostojących, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) budynków zblokowanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą,
  - c) lokalu użytkowego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
  - a) wolnostojące budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe,
  - b) dojścia, dojazdy,
  - c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) zieleni urządzonej,
  - e) miejsca do parkowania;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy nadziemnej:
    - minimalna – 0,01,
    - maksymalna – 0,8,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków innych niż gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 9m,
  - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 5m,
- e) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 1000m<sup>2</sup>,
- f) geometria dachów – dachy o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>,
- 6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18m;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dla terenu **2.MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - b) dla terenu **3.1MNW** - z przyległej do terenu drogi wewnętrznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - c) dla terenu **3.2MNW** - z przyległej do terenu drogi wewnętrznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem lub z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - d) dla terenu **3.3MNW** – z przyległych do terenu publicznych dróg gminnych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
  - e) dla terenu **3.4MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - f) dla terenu **4.MNW** – z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - g) dla terenu **5.1MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez teren drogi oznaczonej symbolem 5.1KDD,
  - h) dla terenu **5.2MNW** – z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez teren drogi oznaczonej symbolem 5.2KDD,
  - i) dla terenu **6.1MNW** – z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej lub z przyległej do terenu drogi wewnętrznej, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
  - j) dla terenu **6.2MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - k) dla terenu **9.1MNW** - poprzez wjazdy istniejące z przyległej drogi wojewódzkiej nr 618, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - l) dla terenu **9.2MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - m) dla terenu **9.3MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - n) dla terenu **9.4MNW** - z przyległych do terenu publicznych dróg gminnych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
  - o) dla terenu **9.5MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, lub z przyległej do terenu drogi wewnętrznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9.1KR,

- p) dla terenu **9.6MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, lub z przyległej do terenu drogi wewnętrznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9.2KR,
- q) dla terenu **9.7MNW** - poprzez wjazd istniejący z przyległej drogi wojewódzkiej nr 618, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- r) dla terenu **9.8MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- s) dla terenu **10.MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- t) dla terenu **11.1MNW** - z przyległej do terenu drogi wewnętrznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- u) dla terenu **11.2MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- v) dla terenu **11.3MNW** - poprzez wjazd istniejący z przyległej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, lub z przyległej do terenu drogi wewnętrznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- w) dla terenu **12.1MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- x) dla terenu **12.2MNW** - z przyległych do terenu publicznych dróg gminnych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
- y) dla terenu **12.3MNW** - z przylegającej do terenu publicznej drogi gminnej, lub z przylegającej do terenu drogi wewnętrznej, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
- z) dla terenu **12.4MNW** - z przylegającej do terenu publicznej drogi gminnej, lub z przylegającej do terenu drogi wewnętrznej, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
- aa) dla terenu **12.5MNW** - z przyległej do terenu drogi wewnętrznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- bb) dla terenu **13.MNW** - z przyległej do terenu drogi wewnętrznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- cc) dla terenu **14.1MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez teren drogi oznaczonej symbolem 14.KDD,
- dd) dla terenu **14.2MNW** - poprzez wjazd istniejący z przyległej drogi wojewódzkiej nr 618, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- ee) dla terenu **14.3MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- ff) dla terenu **14.4MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- gg) dla terenu **14.5MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, z przylegającej do terenu drogi wewnętrznej, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, przez teren drogi oznaczonej symbolem 14.2KR,
- hh) dla terenu **14.6MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- ii) dla terenu **15.MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- jj) dla terenu **16.1MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,

- kk) dla terenu **16.2MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- ll) dla terenu **16.3MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- mm) dla terenu **17.MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- nn) dla terenu **18.MNW** - z przyległej do terenu drogi wewnętrznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- oo) dla terenu **19.MNW** - poprzez wjazd istniejący z przyległej drogi krajowej nr 60, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 19.KR,
- pp) dla terenu **20.1MNW** – z przyległej do terenu publicznej drogi krajowej nr 60, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- qq) dla terenu **20.2MNW** - poprzez wjazd istniejący z przyległej drogi krajowej nr 60, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- rr) dla terenu **20.3MNW** – pośrednio z przyległej do terenu publicznej drogi krajowej nr 60, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez teren 20.RZM,
- ss) dla terenu **21.MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- tt) dla terenu **22.1MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej lub z przyległych do terenu dróg wewnętrznych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
- uu) dla terenu **22.2MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej lub z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
- vv) dla terenu **22.3MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- ww) dla terenu **23.1MNW** - z przyległych do terenu publicznych dróg gminnych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
- xx) dla terenu **23.2MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez teren drogi oznaczonej symbolem 23.2KDD,
- yy) dla terenu **23.3MNW** - z przyległych do terenu publicznych dróg gminnych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, przez tereny dróg oznaczonych symbolami 23.1KDL, 23.1KDD,
- zz) dla terenu **23.4MNW** - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez teren drogi oznaczonej symbolem 23.2KDL.

#### § 40

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonego symbolem **22.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) funkcja usługowa, o której mowa w pkt 2, może być realizowana w formie
  - a) budynków wolnostojących, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - b) budynków zblokowanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą,

- c) lokalu użytkowego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
  - a) wolnostojące budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) dojścia, dojazdy,
  - d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) miejsca do parkowania;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy nadziemnej:
    - minimalna – 0,01,
    - maksymalna – 1,0,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków innych niż gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 10m,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 5m,
  - e) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 1000m<sup>2</sup>,
  - f) geometria dachów – dachy o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>,
- 6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - c) minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna szerokość frontu działki – 18m;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

#### § 41

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług** oznaczonych symbolami: **14.1MNW-U, 14.2MNW-U, 22.1MNW-U, 22.2MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) usługi, z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) określone w pkt 1 przeznaczenie terenu może występować łącznie lub rozdzielnie;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
  - a) wolnostojące budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe,
  - b) tymczasowe obiekty budowlane,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) dojścia, dojazdy,
  - e) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) miejsca do parkowania;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy nadziemnej:
    - minimalna – 0,01,
    - maksymalna – 1,0,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla tymczasowych obiektów budowlanych oraz budynków innych niż gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 10m,

- dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 5m,
- e) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 800m<sup>2</sup>,
- f) geometria dachów – dachy o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>,
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18m;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dla terenu 14.1MNW-U - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - b) dla terenu 14.2MNW-U - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - c) dla terenu 22.1MNW-U - z przyległych do terenu: publicznej drogi powiatowej lub z przyległej do terenu drogi wewnętrznej, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
  - d) dla terenu 22.2MNW-U - z przyległych do terenu: publicznej drogi powiatowej lub z przyległej do terenu drogi wewnętrznej, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem.

#### **§ 42**

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **3.MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
  - a) wolnostojące zespoły budynków garażowych, gospodarczo-garażowych,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) dojścia, dojazdy,
  - d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) miejsca do parkowania;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy nadziemnej:
    - minimalna – 0,01,
    - maksymalna – 0,8,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków innych niż garażowe i gospodarczo-garażowe – 10m,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 5m,
  - e) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 1200m<sup>2</sup>,
  - f) geometria dachów – dachy o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>,
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1200m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30m;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: z przyległych do terenu dróg wewnętrznych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem.

#### **§ 43**

Dla **terenów usług**, oznaczonych symbolami **1.U, 3.U, 12.U, 16.U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, z wykluczeniem:
  - a) handlu,

- b) handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
  - a) wolnostojące budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe,
  - b) tymczasowe obiekty budowlane,
  - c) zieleń urządzone,
  - d) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - e) dojścia, dojazdy,
  - f) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - g) miejsca do parkowania;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy nadziemnej:
    - minimalna – 0,01,
    - maksymalna – 1,4,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 55%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 10m,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 5m,
  - e) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 600m<sup>2</sup>,
  - f) geometria dachów – dachy o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>,
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 600m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20m;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dla terenu 1.U - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - b) dla terenu 3.U - z przyległych do terenu: publicznej drogi gminnej lub z drogi wewnętrznej, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
  - c) dla terenu 12.U - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - d) dla terenu 16.U - z przyległych do terenu: publicznej drogi powiatowej lub z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem.

#### **§ 44**

Dla **terenów usług**, oznaczonych symbolami **14.U, 18.U, 20.U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, z wykluczeniem: handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
  - a) lokal mieszkalny na terenie 18.U,
  - b) wolnostojące budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe,
  - c) tymczasowe obiekty budowlane,
  - d) zieleń urządzone,
  - e) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - f) dojścia, dojazdy,
  - g) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - h) miejsca do parkowania;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy nadziemnej:
    - minimalna – 0,01,

- maksymalna – 1,4,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków usługowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 10m,
  - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 5m,
- e) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 1000m<sup>2</sup>,
- f) geometria dachów – dachy o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>,
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20m;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dla terenu 14.U – poprzez wjazd istniejący z przyległej drogi wojewódzkiej nr 618, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem lub pośrednio z drogi powiatowej przez działkę nr 140/6 z obrębu Osiek-Aleksandrowo, znajdującą się poza granicami planu,
  - b) dla terenu 18.U – z przyległej do terenu publicznej drogi krajowej nr 60, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - c) dla terenu 20.U - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej (działka o identyfikatorze: 141103\_2.0030.18, obręb Tłucznice, gmina Karniewo), znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem.

#### **§ 45**

Dla terenów usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczonych symbolami: **3.U-PP-PS, 4.U- PP-PS, 10.U- PP-PS, 12.U- PP-PS, 14.U- PP-PS, 20.U- PP-PS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) usługi, z wykluczeniem:
    - handlu wielkopowierzchniowego,
    - turystyki,
    - zdrowia i pomocy społecznej,
    - nauki,
    - edukacji,
    - kultu religijnego;
  - b) produkcja przemysłowa,
  - c) składy i magazyny;
- 2) określone w pkt 1 przeznaczenie terenu może występować łącznie lub rozdzielnie;
- 3) ustala się obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej w formie nasadzeń roślinności wysokich i średnich na terenie: 3.U.PP.PS, 4.U.PP.PS, 12,U-PP-PS, 20.U-PP-PS zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem §15;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
  - a) wolnostojące budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe,
  - b) tymczasowe obiekty budowlane,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - e) dojścia, dojazdy,
  - f) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - g) miejsca do parkowania;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy nadziemnej:
  - minimalna – 0,01,
  - maksymalna – 1,6,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, magazynowej i składowej – 12m,
  - dla budynków usługowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 10m,
  - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 5m,
- e) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 1000m<sup>2</sup>,
- f) geometria dachów – dachy o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>,
- 6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20m;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dla terenu 3.U-PP-PS - z przyległej do terenu drogi wewnętrznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - b) dla terenu 4.U-PP-PS - pośrednio z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez teren 4.MNW,
  - c) dla terenu 10.U-PP-PS - z przyległej do terenu publicznej drogi krajowej nr 60, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - d) dla terenu 12.U-PP-PS - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - e) dla terenu 14.U-PP-PS - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - f) dla terenu 20.U-PP-PS – pośrednio poprzez wjazd istniejący z przyległej drogi krajowej nr 60, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez teren 20.RZM lub pośrednio z drogi wewnętrznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez teren 20.3RZM.

## § 46

Dla **terenu górnictwa i wydobywania**, oznaczonego symbolem **14.G**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren górnictwa i wydobywania;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
  - a) tymczasowe obiekty budowlane związane z terenem górnictwa i wydobywania,
  - b) dojścia, dojazdy,
  - c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) miejsca do parkowania;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy nadziemnej:
    - minimalna – 0,0001,
    - maksymalna – 0,01,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy dla tymczasowych obiektów budowlanych – 5m;
  - d) geometria dachów: dachy o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>,

- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - c) minimalna powierzchnia działki –3000m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna szerokość frontu działki – 30m;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - przez teren 14.1KR.

#### **§ 47**

Dla **terenów dróg lokalnych**, oznaczonych symbolami: **8.1KDL, 8.2KDL, 13.1KDL, 13.2KDL, 13.3KDL, 23.1KDL, 23.2KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi lokalne
- 2) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu:
  - a) 8.1KDL – 1,7m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 8.2KDL - zmienna, od 0,7m do 1,9m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 13.1KDL - zmienna, od 2,0m do 2,2m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) 13.2KDL - zmienna, od 1,4m do 1,7m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) 13.3KDL - zmienna, od 0,7m do 1,5m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) 23.1KDL - zmienna, od 0,9m do 1,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) 23.2KDL - zmienna, od 1,5m do 2,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) określone w pkt 2 szerokości pasa terenu przeznaczonego pod drogę:
  - a) obejmują obszar przewidziany pod poszerzenie istniejących terenów komunikacji drogowej publicznej, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
  - b) nie uwzględniają narożnych poszerzeń przy skrzyżowaniach, których wymiary określa się zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz lokalizowania budynków;
- 5) obowiązek realizacji dróg lokalnych w sposób umożliwiający utrzymanie przepływu wody w rowach melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu.

#### **§ 48**

Dla **terenów dróg dojazdowych**, oznaczonych symbolami: **5.1KDD, 5.2KDD, 8.KDD, 14.KDD, 23.1KDD, 23.2KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe,
- 2) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu:
  - a) 5.1KDD - zmienna, od 0,8m do 2,3m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 5.2KDD - zmienna, od 1,1m do 1,3m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 8.KDD - zmienna, od 0,6m do 0,9m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) 14.KDD - zmienna, od 2,2m do 2,8m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) 23.1KDD - zmienna, od 0,6m do 2,3m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) 23.2KDD - zmienna, od 1,2m do 1,3m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) określone w pkt 2 szerokości pasa terenu przeznaczonego pod drogę:
  - a) obejmują obszar przewidziany pod poszerzenie istniejących terenów komunikacji drogowej publicznej, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
  - b) nie uwzględniają narożnych poszerzeń przy skrzyżowaniach, których wymiary określa się zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz lokalizowania budynków;
- 5) obowiązek realizacji dróg dojazdowych w sposób umożliwiający utrzymanie przepływu wody w rowach melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu.

#### **§ 49**

Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych symbolami: **9.1KR, 9.2KR, 14.1KR, 14.2KR, 19.KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa wewnętrzna;

- 2) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu:
  - a) 9.1KR – 1,2m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 9.2KR – zmienna, od 1,0m do 1,2m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 14.1KR - 6m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) 14.2KR - zmienna, od 0,8m do 1m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) 19.KR – 4,1m, z poszerzeniem do 18,6m na plac do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) określone w pkt 2 lit. a, lit. b, lit. d szerokości pasa terenu przeznaczonego pod drogę obejmują obszar przewidziany pod poszerzenie istniejących terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem;
- 4) określone w pkt 2 szerokości pasa terenu przeznaczonego pod drogę nie uwzględniają narożnych poszerzeń przy skrzyżowaniach, których wymiary określa się zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zakaz lokalizowania budynków;
- 6) obowiązek realizacji dróg wewnętrznych w sposób umożliwiający utrzymanie przepływu wody w rowach melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu.

### § 50

Dla **terenów rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczonych symbolami: **2.RN, 3.1RN, 3.2RN, 3.3RN, 5.RN, 6.RN, 8.RN, 9.1RN, 9.2RN, 9.3RN, 9.4RN, 9.5RN, 10.RN, 12.1RN, 12.2RN, 13.1RN, 13.2RN, 13.3RN, 13.4RN, 13.5RN, 13.6RN, 13.7RN, 14.1RN, 14.2RN, 14.3RN, 14.4RN, 14.5RN, 15.RN, 16.1RN, 16.2RN, 17.RN, 18.1RN, 18.2RN, 20.1RN, 20.2RN, 21.RN, 22.1RN, 22.2RN, 23.1RN, 23.2RN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 3, realizację elementów towarzyszących, takich jak:
  - a) dojścia, dojazdy,
  - b) obiekty i urządzenia melioracji wodnych,
  - c) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

### § 51

Dla **terenów łąk i pastwisk**, oznaczonych symbolami: **3.RNL, 9.RNL, 10.RNL, 12.RNL, 13.1RNL, 13.2RNL, 13.3RNL, 13.4RNL, 13.5RNL, 14.RNL, 20.1RNL, 20.2RNL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren łąk i pastwisk;
- 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 3, realizację elementów towarzyszących, takich jak:
  - a) dojścia, dojazdy,
  - b) obiekty i urządzenia melioracji wodnych,
  - c) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

### § 52

Dla **terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych**, oznaczonego symbolem: **13.RZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, przy zachowaniu

- parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy wynikających z ustaleń szczegółowych dla terenu;
- 3) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 3, realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
    - a) wolnostojące budynki garażowe, gospodarczo-garażowe związane z zabudową określoną w przeznaczeniu podstawowym,
    - b) tymczasowe obiekty budowlane związane z zabudową określoną w przeznaczeniu podstawowym,
    - c) dojścia, dojazdy,
    - d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
    - e) obiekty i urządzenia melioracji wodnych,
    - f) miejsca do parkowania;
  - 4) przy realizacji obiektów i elementów towarzyszących ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy nadziemnej:
      - minimalna – 0,01,
      - maksymalna – 1,2,
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkalnych – 9m,
      - dla tymczasowych obiektów budowlanych, innych niż przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne – 5m,
      - dla budynków związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych w formie: przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych – 12m,
    - e) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 3000m<sup>2</sup>,
    - f) geometria dachów - dachy o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>;
  - 6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
    - e) minimalna powierzchnia działki – 3000m<sup>2</sup>,
    - f) minimalna szerokość frontu działki – 30m;
  - 7) zasady obsługi komunikacyjnej – z przyległej do terenu drogi wewnętrznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

### § 53

Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami: 3.1RZM, 3.2RZM, 5.RZM, 8.RZM, 9.RZM, 10.RZM, 11.RZM, 12.1RZM, 12.2RZM, 12.3RZM, 12.4RZM, 12.5RZM, 12.6RZM, 12.7RZM, 13.1RZM, 13.2RZM, 13.3RZM, 13.4RZM, 13.5RZM, 13.6RZM, 13.7RZM, 13.8RZM, 14.RZM, 17.RZM, 18.RZM, 19.RZM, 20.1RZM, 20.2RZM, 20.3RZM, 21.1RZM, 21.2RZM, 22.RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 3, realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
  - a) wolnostojące budynki garażowe, gospodarczo-garażowe związane z zabudową określoną w przeznaczeniu podstawowym,
  - b) tymczasowe obiekty budowlane związane z zabudową określoną w przeznaczeniu podstawowym,
  - c) dojścia, dojazdy,
  - d) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.
  - e) obiekty i urządzenia melioracji wodnych,

- f) miejsca do parkowania;
- 3) przy realizacji obiektów i elementów towarzyszących ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy nadziemnej:
    - minimalna – 0,01,
    - maksymalna – 1,2,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 10m,
    - dla budynków garażowych i gospodarczo-garażowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, innych niż przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne – 5m,
    - dla budynków gospodarczych, inwentarskich i tymczasowych obiektów budowlanych w formie: przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych – 12m,
  - e) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 3000m<sup>2</sup>,
  - f) geometria dachów - dachy o kącie nachylenia do 45°;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 3000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30m;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dla terenu 3.1RZM - poprzez wjazd istniejący z przyległej drogi krajowej nr 60, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - b) dla terenu 3.2RZM - pośrednio z przyległej do terenu publicznej drogi krajowej nr 60, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez istniejący wjazd na działkę nr ewid. 17 (obręb 0003, Gogole Wielkie),
  - c) dla terenu 5.RZM - pośrednio z terenu drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez teren 5.1KDD i teren 5.1MNW,
  - d) dla terenu 8.RZM - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez teren dróg oznaczonych symbolami 8.1KDL, 8.2KDL,
  - e) dla terenu 9.RZM - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - f) dla terenu 10.RZM - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - g) dla terenu 11.RZM - pośrednio z przyległej do terenu drogi wewnętrznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez teren 11.1MNW,
  - h) dla terenu 12.1RZM – z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - i) dla terenu 12.2RZM - z przyległej do terenu drogi wewnętrznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - j) dla terenu 12.3RZM - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - k) dla terenu 12.4RZM - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - l) dla terenu 12.5RZM - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
  - m) dla terenu 12.6RZM - z przyległych do terenu publicznych dróg gminnych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,

- n) dla terenu 12.7RZM - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- o) dla terenu 13.1RZM – z przyległych do terenu publicznych dróg powiatowych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
- p) dla terenu 13.2RZM - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- q) dla terenu 13.3RZM – z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- r) dla terenu 13.4RZM - pośrednio z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez drogę dojazdową do gruntów rolnych, znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem,
- s) dla terenu 13.5RZM - pośrednio z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez drogę dojazdową do gruntów rolnych, znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem,
- t) dla terenu 13.6RZM - pośrednio z drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez drogę dojazdową do gruntów rolnych, znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem,
- u) dla terenu 13.7RZM - z przyległej do terenu drogi wewnętrznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- v) dla terenu 13.8RZM - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- w) dla terenu 14.RZM - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem lub z terenu drogi 14.1KR,
- x) dla terenu 17.RZM - z przyległej do terenu publicznej drogi powiatowej lub z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
- y) dla terenu 18.RZM - poprzez wjazd istniejący z przyległej do terenu drogi krajowej nr 60, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- z) dla terenu 19.RZM - poprzez wjazd istniejący z przyległej drogi krajowej nr 60, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 19.KR,
- aa) dla terenu 20.1RZM - poprzez wjazd istniejący z przyległej do terenu drogi krajowej nr 60, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- bb) dla terenu 20.2RZM – poprzez wjazd istniejący z przyległej do terenu drogi krajowej nr 60, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- cc) dla terenu 20.3RZM - z przyległej do terenu drogi wewnętrznej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- dd) dla terenu 21.1RZM - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- ee) dla terenu 21.2RZM - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
- ff) dla terenu 22.RZM - z przyległej do terenu publicznej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

#### § 54

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami: **3.WS, 9.1WS, 9.2WS, 11.WS, 12.WS, 13.WS, 14.WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
  - a) przepusty,
  - b) dojścia, dojazdy,
  - c) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,

- d) mosty, kładki.
- 3) dopuszcza się możliwość wykorzystania rowu melioracyjnego jako odbiornika wód opadowych.

#### **§ 55**

Dla **terenów lasu**, oznaczonych symbolami: **5.L, 9.L, 12.L, 13.L, 14.1L, 14.2L, 20.1L, 20.2L, 20.3L, 20.4L, 20.5L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) zakaz realizacji zabudowy.

#### **§ 56**

Dla **terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **7.WS/ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - b) teren zieleni urządzonej;
- 2) określone w pkt 1 przeznaczenie terenu może występować łącznie lub rozdzielnie
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
  - a) odbudowa budynków występujących w ramach wpisanego do rejestru zabytków zespołu dworsko-folwarcznego (wpis do rejestru zabytków pod numerem A-313 z 30.08.2004), z przeznaczeniem na zabudowę związaną z rolnictwem lub usługi,
  - b) elementy małej architektury,
  - c) dojścia, dojazdy,
  - d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) miejsca do parkowania;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - g) intensywność zabudowy nadziemnej:
    - minimalna – 0,01,
    - maksymalna – 0,2,
  - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy: 7m;
  - k) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 3000m<sup>2</sup>,
  - l) geometria dachów – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°,
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - c) minimalna powierzchnia działki – 3000m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna szerokość frontu działki – 20m;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: z przyległej do terenu drogi gminnej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE.**

#### **§ 57**

W granicach obszaru objętego planem, będącym przedmiotem niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia zawarte w:

- 1) zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymin – Ośrodek, zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/78/96 Rady Gminy Gołymin-

Ośrodek z dnia 12 grudnia 1996 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Ciechanowskiego Nr 4, poz. 20 z dnia 10.02.1997 r.,

- 2) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Gołymín – Ośrodek, zatwierdzonego uchwałą nr Rady Gminy w Gołymínie-Ośrodku z dnia 10 grudnia 2003 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 27, poz. 875 z dnia 10.02.2004 r.

**§ 58**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gołymín-Ośrodek.

**§ 59**

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

Przewodnicząca Rady Gminy Gołymín-Ośrodek

**Agnieszka Fabisiak**