

Uzasadnienie Planu Ogólnego Gminy Młynarze

CZĘŚĆ TEKSTOWA

STATUS – w opracowaniu [opiniowanie / uzgadnianie]

DATA OPRACOWANIA – 24 MARCA 2025 R.

do Uchwały Nr

Rady Gminy Młynarze

z dnia

SPIS TREŚCI

| | | |
|---------|--|----|
| 1. | WSTĘP | 5 |
| 1.1. | Podstawy formalno-prawne opracowania | 5 |
| 1.2. | Przedmiot opracowania | 6 |
| 2. | UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY | 7 |
| 2.1. | Położenie i ogólna charakterystyka gminy Młynarze | 7 |
| 2.2. | Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego | 9 |
| 2.3. | Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania | 10 |
| 2.3.1. | Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny | 11 |
| 2.3.2. | Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału | 13 |
| 2.3.3. | Obszary gruntów zmeliorowanych | 13 |
| 2.3.4. | Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej | 14 |
| 2.3.5. | Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne | 15 |
| 2.4. | Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu | 16 |
| 2.4.1. | Infrastruktura społeczna | 16 |
| 2.4.2. | Infrastruktura transportowa | 17 |
| 2.4.3. | Infrastruktura techniczna | 19 |
| 2.5. | Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .. | 20 |
| 2.6. | Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie | 23 |
| 2.7. | Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym obszary, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej | 24 |
| 2.8. | Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 2-3 ustawy | 25 |
| 2.8.1. | Podstawy prawne | 25 |
| 2.8.2. | Założenia | 26 |
| 2.8.3. | Obszary reprezentatywne – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) | 26 |
| 2.8.4. | Obszary reprezentatywne – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) | 29 |
| 2.8.5. | Chłonność terenów mieszkaniowych, niezabudowanych | 32 |
| 2.9. | Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie | 36 |
| 3. | USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY | 37 |
| 3.1. | Strefy planistyczne | 37 |
| 3.2. | Gminne standardy urbanistyczne | 37 |
| 3.2.1. | Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną | 37 |
| 3.2.2. | Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową | 50 |
| 3.2.3. | Strefa usługowa | 58 |
| 3.2.4. | Strefa gospodarcza | 62 |
| 3.2.5. | Strefa produkcji rolniczej | 64 |
| 3.2.6. | Strefa infrastrukturalna | 75 |
| 3.2.7. | Strefa zieleni i rekreacji | 75 |
| 3.2.8. | Strefa cmentarzy | 78 |
| 3.2.9. | Strefa górnictwa | 79 |
| 3.2.10. | Strefa otwarta | 80 |
| 3.2.11. | Strefa komunikacyjna | 86 |
| 3.3. | Obszary uzupełnienia zabudowy | 93 |
| 3.3.1. | Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ | 93 |

| | |
|---|----|
| 3.3.2. Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia OUZ | 94 |
| 3.3.3. Powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 4–5 rozporządzenia OUZ | 94 |
| 3.3.4. Powierzchnia wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy | 94 |

SPIS TABEL

| | |
|--|----|
| Tabela 1: Wykaz stanowisk archeologicznych na obszarze gminy Młynarze | 14 |
| Tabela 2: Prognozowana liczba ludności w gminie Młynarze obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r-2043 r.) | 23 |
| Tabela 3: Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego | 33 |
| Tabela 4: Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych poza obszarami obowiązującego planu, ale w obszarach uzupełnienia zabudowy | 34 |
| Tabela 5: Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych poza obszarami obowiązującego planu oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy, na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej | 35 |
| Tabela 6: Całkowita chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych | 36 |

SPIS RYSUNKÓW

| | |
|--|----|
| Rysunek 1: Położenie gminy Młynarze | 8 |
| Rysunek 2: Powiązania przyrodnicze gminy z otoczeniem | 12 |
| Rysunek 3: Rozmieszczenie zidentyfikowanych typów krajobrazów | 22 |
| Rysunek 4: Legenda do obszarów reprezentatywnych – obliczenia chłonności zabudowy | 27 |
| Rysunek 5: Obszar reprezentatywny nr 1 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) | 27 |
| Rysunek 6: Obszar reprezentatywny nr 2 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) | 28 |
| Rysunek 7: Obszar reprezentatywny nr 3 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) | 28 |
| Rysunek 8: Obszar reprezentatywny nr 4 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) | 29 |
| Rysunek 9: Obszar reprezentatywny nr 5 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) | 30 |
| Rysunek 10: Obszar reprezentatywny nr 6 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) | 30 |
| Rysunek 11: Obszar reprezentatywny nr 7 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) | 31 |
| Rysunek 12: Obszar reprezentatywny nr 8 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) | 31 |

SPIS WYKRESÓW

| | |
|--|----|
| Wykres 1: Prognozowana liczba ludności w gminie Młynarze obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r-2043 r.) | 23 |
| Wykres 2: Udział terenów wskazanych w obowiązującym planie z podziałem na poszczególne funkcje | 25 |

1. WSTĘP

1.1. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny gminy Młynarze, zwany również POG Młynarze, sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. t.j. poz. 1130 zm.), zwanej dalej upzp oraz na podstawie uchwały nr III/15/2024 Rady Gminy Młynarze z dnia 20 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Młynarze. Ponadto dokument wykonano z wykorzystaniem m.in. regulacji:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w *sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), zwanego dalej rozporządzeniem OUZ,
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w *sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775), zwanego dalej rozporządzeniem POG,
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w *sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r. *zmieniającego rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2409).

SPORZĄDZIŁ:

Wójt Gminy Młynarze
ul. Ostrołęcka 7
06-231 Młynarze

OPRACOWAŁ ZESPÓŁ AUTORSKI

w składzie:

dr Piotr Fogel – projektant
mgr inż. Kacper Kamiński – projektant

1.2. Przedmiot opracowania

Plan ogólny gminy to akt planowania przestrzennego, który jest aktem prawa miejscowego. Plan ogólny uchwała się dla obszaru gminy z wyłączeniem: terenów zamkniętych (innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu) oraz obszarów morskich wód wewnętrznych. Ustalenia planu ogólnego są wiążące dla planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Do planu ogólnego obligatoryjnie sporządza się, w postaci elektronicznej, uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Zarówno część tekstowa jak i graficzna uzasadnienia planu ogólnego gminy nie ma wartości normatywnej, a jedynie pogładową, prezentującą informacje dla osób zainteresowanych ustaleniami planu ogólnego. **Ustalenia planu ogólnego gminy przyjmuje się wyłącznie w postaci elektronicznej, w formie ustandaryzowanych danych przestrzennych (stanowiących załącznik do uchwały przyjmującej POG, czyli integralną część normatywną POG).**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Młynarze. Opracowanie obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych. Ustalenia POG Młynarze sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z:

- ustaleń planu zagospodarowania województwa,
- regulacji w zakresie obszarów chronionych, obszarów szczególnego zagospodarowania,
- rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, znajdujących się na obszarze opracowania,
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych,
- opracowania ekofizjograficznego,
- ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- istniejącego zagospodarowania przestrzennego,
- zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz
- otrzymanych wniosków i uwag, które wpłynęły w trakcie prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia POG Młynarze obejmują:

- Podział obszaru gminy na **strefy planistyczne** (lista dopuszczalnych stref planistycznych jest ściśle wskazana w art. 13c ust. 1 upzp).
- **Gminne standardy urbanistyczne**, w których dla każdej strefy planistycznej został określony profil funkcjonalny, czyli ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów (katalogi przeznaczeń przypisanych do poszczególnych stref są wskazane w rozporządzeniu POG). Doprecyzowanie przeznaczenia dla poszczególnych nieruchomości w danej strefie nastąpi poza przedmiotowym opracowaniem, tzn. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy. W ramach gminnych standardów urbanistycznych, dla wybranych stref planistycznych określono również parametry zagospodarowania terenu, tj. wartości maksymalne: nadziemnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
Na podstawie obliczonej chłonności wyznaczonych terenów mieszkaniowych, które są niezabudowane, z uwzględnieniem aktualnych prognoz demograficznych, nie zakłada się aby w gminie wystąpiło ograniczenie w dostępności do obiektów lub obszarów realizujących najbardziej powszechne, codzienne potrzeby społeczne, takich jak: edukacja oraz wypoczynek

i rekreacja. Wobec tego w POG odstąpiono od określenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, w rozumieniu upzp.

- Wyznaczone **obszary uzupełnienia zabudowy**, czyli obszary w zdecydowanym stopniu już zainwestowane wraz z ich najbliższym otoczeniem. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania, tylko na tych obszarach będzie możliwe ustalanie warunków zabudowy, w formie decyzji administracyjnych.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego oraz ustalenia planu ogólnego gminy Młynarze prezentuje również część graficzna uzasadnienia planu ogólnego, którą opracowano w postaci elektronicznej w rozdzielczości przestrzennej odpowiadającej skali 1:10 000.

Ustalenia planu ogólnego zostały zapisane w postaci elektronicznej w formie danych przestrzennych.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

2.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Młynarze

Gmina Młynarze położona jest w północno-wschodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie makowskim. Jest gminą wiejską, składającą się z 15 sołectw (17 wsi). Obszar gminy Młynarze sąsiaduje z gminami z powiatu makowskiego: Sypniewo od północnego-zachodu, Czerwonka od południowego zachodu oraz Różan od południa, a także z gminami z powiatu ostrołęckiego: Goworowo od południowego wschodu, Rzekuń od wschodu oraz Olszewo-Borki od północnego wschodu.

Obszar gminy zajmuje powierzchnię ok. 75 km² z czego 60% to grunty rolne, zaś 34% grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione. Tereny zabudowane i zurbanizowane stanowią 4% powierzchni gminy.

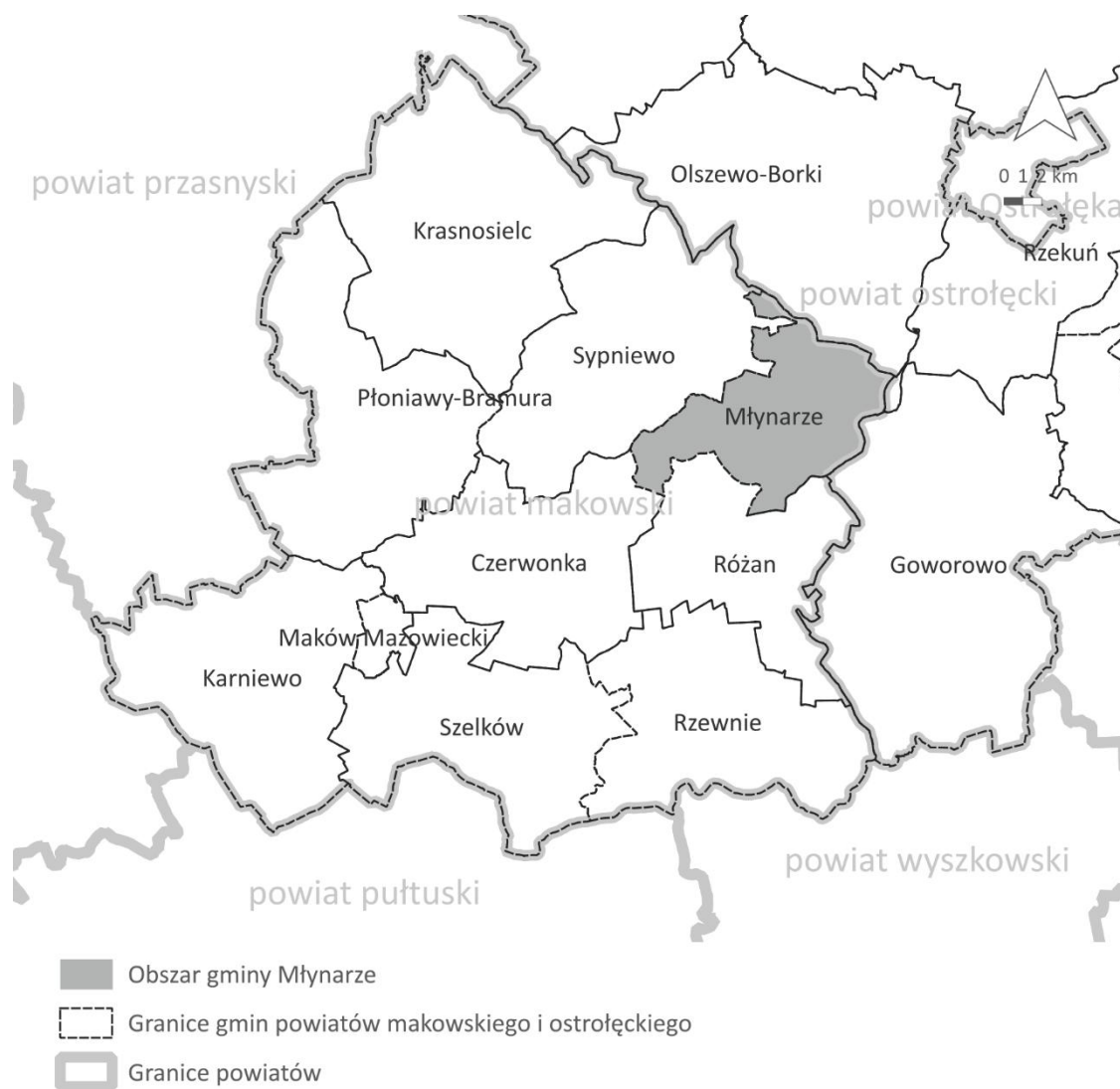
Sieć osadniczą gminy tworzy 17 wsi. Rolę ośrodka dominującego - lokalnego, w którym koncentrują się funkcje handlowo-usługowe, produkcyjne oraz administracyjne pełni Młynarze.

Młynarze są gminą o dominującej funkcji rolniczej. Funkcją uzupełniającą jest turystyka. Jej rozwojowi sprzyja położenie gminy nad Narwią oraz stosunkowo bogate zasoby leśne. Wschodnia część gminy jest położona na Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – Dolina Dolnej Narwi.

Przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 53 łącząca Różan z Olsztynem.

Położenie gminy Młynarze przedstawia poniższy rysunek.

Rysunek 1: Położenie gminy Młynarze



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Rejestru Granic

Podstawowe informacje o gminie¹:

- Powierzchnia – 7 486 ha
- Liczba mieszkańców – 1 607
- Gęstość zaludnienia – 21,5 os./km²
- Liczba wsi – 17
- Liczba sołectw – 15 (Długoleś-Koski, Długoleś-Wielka, Gierwaty, Głazewo-Cholewy, Głazewo-Święszki, Kołaki, Młynarze, Modzele, Ochenki, Ogony, Rupin, Sadykierz, Sieluń, Strzemieczne-Oleksy, Załęże-Ponikiewka)

Użytkowanie ziemi (ha):

- grunty rolne – 4 495
- grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione – 2 535

¹ Dane z UG Młynarze, stan na 21.10.2024 r.

- grunty zabudowane i zurbanizowane – 334
- grunty pod wodami – 122
- tereny różne – 0,005

2.2. Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (PZPWM) został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą nr 22/18 w dniu 19 grudnia 2018 r. Plan stanowi element systemu planowania przestrzennego i pełni w nim funkcję koordynacyjną między planowaniem krajowym a planowaniem lokalnym. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa nie jest aktem prawa miejscowego – jest aktem kierownictwa wewnętrznego wiążącego organy i jednostki organizacyjne samorządu województwa. Plan nie stanowi bezpośredniej podstawy prawnej decyzji administracyjnych ustalających lokalizację inwestycji. Plan nie narusza uprawnień gmin w zakresie miejscowego planowania przestrzennego.

PZPWM włącza gminę Młynarze do wiejskich obszarów funkcjonalnych uczestniczących w procesach rozwojowych. Zgodnie z Konsepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, są to tereny ściśle powiązane z najważniejszymi ośrodkami miejskimi regionu, położone w strefie oddziaływania potencjału rozwojowego miast – Ostrołęki (miasta subregionalnego) i Różana ośrodka powiatowego.

PZPWM wskazuje następujące zasady zagospodarowania na tych obszarach:

- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska;
- ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego;
- ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczeniem na cele nierolnicze i nieleśne;
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

Plan ogólny Gminy Młynarze uwzględnia wszystkie ww. zasady.

Przebiegająca przez gminę Młynarze DK nr 53 została wskazana jako jedno z ważnych połączeń transportowych Mazowsza z województwem warmińsko-mazurskim, choć w PZPWM nie wskazano potrzeby rozbudowy tej drogi na odcinku przebiegającym przez gminę Młynarze.

Przez obszar gminy Młynarze przebiega gazociąg tranzytowy DN 1400 „Jamał-Europa” będący elementem systemu gazowego wysokiego ciśnienia. Wyznaczając strefy planistyczne w POG Młynarze, uwzględniono jego przebieg.

PZPWM dopuszcza planowanie i realizację urządzeń nie wymienionych w PZPWM, a także przebudowę, rozbudowę i korekty tras sieci istniejących, jeśli będzie to miało na celu optymalizację funkcji technicznych systemów energetycznych, minimalizację uciążliwości dla środowiska lub usunięcie kolizji przestrzennych – pod warunkiem braku sprzeczności z innymi ustaleniami PZPWM. Powyższe dotyczy w szczególności działań na rzecz rozwoju przesyłowych i dystrybucyjnych sieci energetycznych, zawartych w planach rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię i paliwa gazowe, które uzyskają pozytywną opinię Zarządu Województwa Mazowieckiego (wydawaną na podstawie art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo Energetyczne*).

Obszar gminy Młynarze PZPWM zalicza do obszarów o korzystnych uwarunkowaniach do rozwoju energetyki wiatrowej.

W PZPWM podkreślono, że największe dysproporcje pomiędzy długościami sieci wodociągowej i kanalizacyjnej występują m.in. w powiecie: makowskim. Przy czym należy zauważyć, że mieszkańcy gminy Młynarze nie mają zapewnionego dostępu do systemu kanalizacji zbiorczej. Stąd też lokalizacje sieci wodociągowej i elektroenergetycznej niskiego napięcia zostały uwzględnione jako jedne z czynników wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy.

Wśród inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – poziom krajowy i lokalny², w zakresie gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej PZPWM na obszarze gminy Młynarze wskazuje:

- zapewnienie odpowiedniej przepustowości koryta rzeki Róż w km 4+800-8+550.

2.3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa katalog wysoko cenionych wartości, których uwzględnienie wpływa na ustalenie stref planistycznych. Nie wszystkie one występują na obszarze gminy Młynarze. Ich wykaz prezentuje poniższa tabela. Uwarunkowania rozwoju, ich opis oraz sposób uwzględnienia w planie ogólnym opisano w rozdziałach 3.1-3.5.

| OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA | | |
|---|--|----------------------------|
| Lp. | RODZAJ | STAN |
| 1 | Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny | występują |
| 2 | Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału | występują |
| 3 | Obszary gruntów zmeliorowanych | występują |
| 4 | Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy | nie występują |
| 5 | Strefy ochronne ujęć wody | nie występują ³ |
| 6 | Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych | nie występują |
| 7 | Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi | nie występują |
| 8 | Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji | nie występują |
| 9 | Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej | nie występują |
| 10 | Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej | występują |
| 11 | Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne | nie występują |
| 12 | Tereny zamknięte i ich strefy ochronne | nie występują |
| 13 | Obszary ograniczonego użytkowania | nie występują |
| 14 | Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji | nie występują |
| 15 | Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji | nie występują |
| 16 | Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją | nie występują |

² Poziom krajowy i lokalny odnoszą się do poziomu realizacji inwestycji, które zostały ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa, zgodnie z ich właściwością.

³ Na terenie gminy Młynarze nie wyznaczono stref ochrony pośredniej ujęć wody.

| | | |
|----|---|---------------|
| 17 | Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne | występują |
| 18 | Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej | nie występują |
| 19 | Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego | nie występują |

2.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Spśród form ochrony przyrody wskazanych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* (Dz. U. 2004 Nr 92 poz. 880, ze zm.) na obszarze gminy Młynarze ustanowiony został obszar Natura 2000. Jest to obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) Dolina Dolnej Narwi PLB140014. Obszar wyznaczony został we wschodniej części gminy, w dolinie Narwi i zajmuje 1 655,65 ha, co stanowi ok. 22% powierzchni gminy.

Mając na uwadze walory przyrodnicze przedmiotowego obszaru, jak również pozostałe uwarunkowania rozwoju przestrzennego, POG wyznacza strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy na obszarze stanowiącym 6% powierzchni obszaru Natura 2000, przy czym:

- tereny **objęte** obowiązującym planem miejscowym zajmują 45,91 ha z czego 43,14 ha pozostaje niezabudowane,
- tereny **nie objęte** obowiązującym planem miejscowym zajmują 59,05 ha z czego 18,65 ha pozostaje niezabudowane.

Wśród terenów poza ustaleniami planu miejscowego, które pozostają niezabudowane znajdują się tereny umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej. Wyznaczone zostały spośród zwartej, istniejącej zabudowy mieszkaniowej (2,66 ha). Ponadto na obszarze położonym na południowo-wschód od Młynarzy, na którym istnieje zabudowa letniskowa, wyznaczono strefę oznaczoną 83SJ, z której ok. 6 ha pozostaje niezabudowane. Dla wskazanej strefy ustalono parametry zabudowy umożliwiające jej dalszy rozwój o dotychczasowym charakterze tj. realizację zabudowy letniskowej, o niskiej intensywności.

Pozostałe obszary dotychczas niezainwestowane, zajmujące powierzchnię ok. 10 ha, zostały wyznaczone w celu umożliwienia kontynuowania i rozwoju prowadzonych działalności o charakterze rolniczym, produkcyjnym lub usługowym (w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących obiektów), a także przy drodze krajowej nr 53. Zgodnie z obowiązującymi przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, realizacja wskazanych obiektów będzie możliwa po uprzednim przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

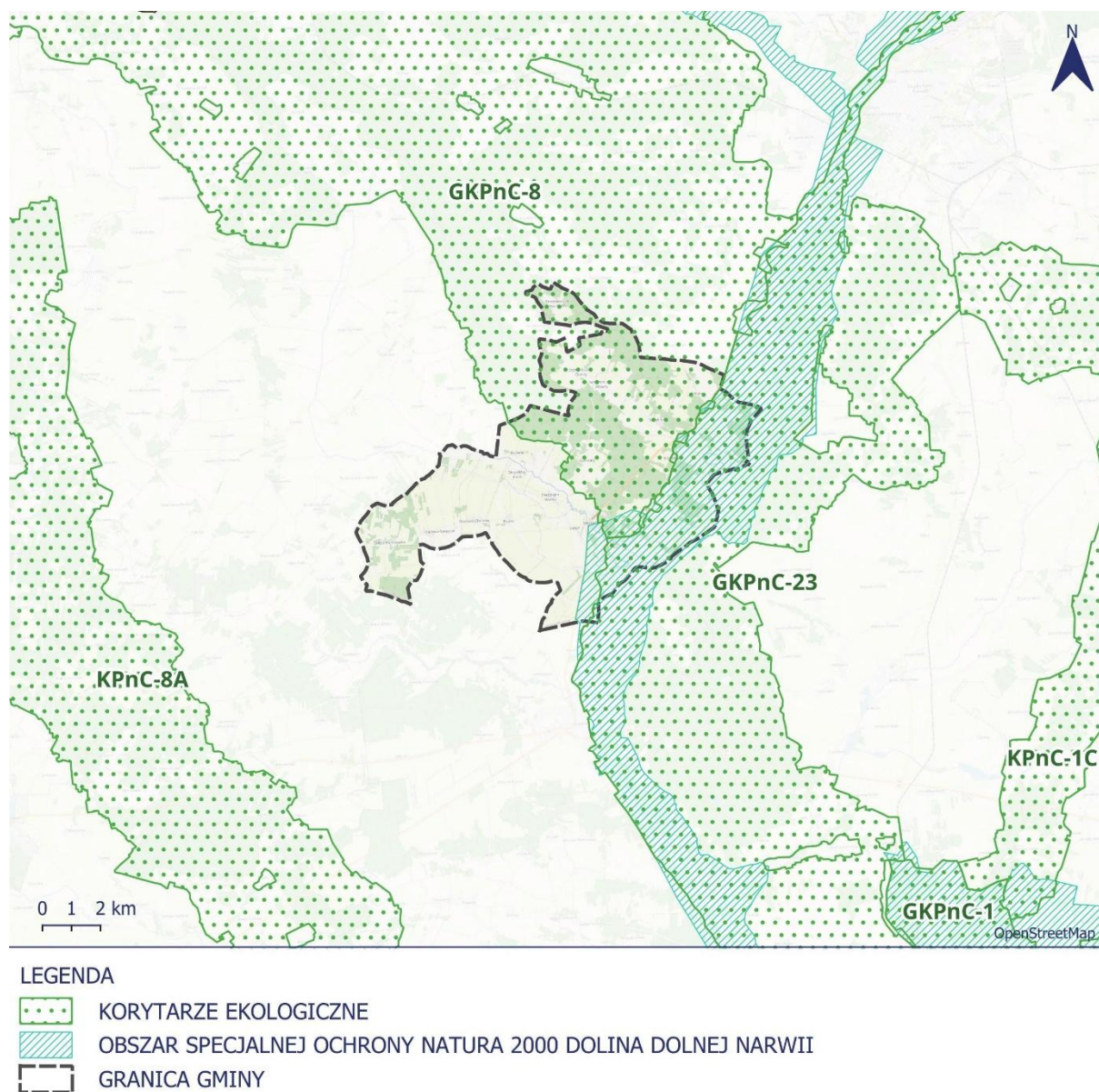
Ponadto na terenie gminy Młynarze wyznaczone zostały dwa korytarze ekologiczne:

- GKPN-8 - Kurpie Zachodnie, korytarz obejmujący północną część gminy z dużymi kompleksami leśnymi,
- GKPN-23 - Dolina Środkowej Narwi, korytarz obejmujący wschodnią i południowo-wschodnią część gminy w dolinie Narwi.

Powyższe korytarze są częścią jednego z siedmiu korytarzy głównych, które stanowią odcinki korytarzy paneuropejskich, a ich rolą jest zapewnienie łączności ekologicznej w skali kraju i kontynentu, tj. Korytarza Północno-Centralnego (KPnC), który rozpoczyna się w Puszczy Białowieskiej, przechodzi przez Lasy Mielnickie, dolinę Bugu, Puszcę Białą, gdzie rozdziela się na dwa główne odgałęzienia – jedno prowadzi do Lasów Włocławskich poprzez Puszcę Kurpiowską i Górznieńsko-Lidzbarski Park Krajobrazowy, a drugie dochodzi do Lasów Włocławskich poprzez Puszcę Kampinoską i dolinę Wisły, skąd przez Puszcę Bydgoską, Lasy Sarbskie, Puszcę Notecką i Lasy Lubuskie dochodzi do Parku Narodowego Ujście Warty.

Korytarz GKPnC-23 - Dolina Środkowej Narwi na obszarze gminy jest częściowo objęty ochroną prawną w formie obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi PLB140014.

Rysunek 2: Powiązania przyrodnicze gminy z otoczeniem



Źródło: Opracowanie własne

Ustalone w POG strefy planistyczne, w tym dopuszczalne parametry zabudowy uwzględniają wyznaczone korytarze ekologiczne, zapewniają ich drożność oraz egzekwują zagospodarowanie przedmiotowego obszaru zgodnie z obowiązującym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi PLB140014.

Położenie obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi PLB140014, przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

2.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły, przyjęty rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2739), na obszarze wsi: Kołaki, Modzele (pojedyncze zabudowania), Ogony, Młynarze, identyfikuje obszar problemowy „Narew-Ostrołęka”⁴. Na przedmiotowym obszarze istnieje ryzyko wystąpienia powodzi typu A11 - powódź rzeczna, związana z wezbraniem wód rzecznych, strumieni, potoków górskich, kanałów, jezior, w tym powódź wynikająca z topnienia śniegu.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego, sporządzonych przez Wody Polskie, ustalono, że obszar gminy Młynarze:

- częściowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. a) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, ze zm.), tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (raz na 100 lat),
- częściowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. b) ustawy *Prawo wodne*, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat),
- częściowo znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat), o którym mowa w art. 169 ust. 2 ustawy *Prawo wodne*.

Położenie ww. obszarów, wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego, przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

POG Młynarze nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, z wyjątkiem obszarów już zabudowanych lub wskazanych do zabudowy w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który został przyjęty uchwałą nr III/7/2002 Rady Gminy Młynarze z dnia 28 czerwca 2002 roku w sprawie zmian w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Młynarze.

2.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

W gminie Młynarze znajdują się obszary gruntów zmeliorowanych. Koncentrują się one głównie w centralnej oraz północnej części gminy. Obszary zmeliorowane zajmują powierzchnię 540 ha, co stanowi 7% powierzchni gminy. Wśród nich w północnej części gminy występują tereny wyposażone w podziemną sieć drenarską, w obrębach: Strzemieczne-Oleksy, Strzemieczne-Wiosny, Sadykierz oraz Kołaki. Obszary te zajmują powierzchnię 48 ha, co stanowi niespełna 1% powierzchni gminy.

Strefy planistyczne umożliwiające realizację nowej zabudowy zostały wyznaczone poza obszarami występowania podziemnej sieci drenarskiej.

Położenie obszarów gruntów zmeliorowanych w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy przedstawiono na załączonej mapie nr 1 *Obszary gruntów zmeliorowanych*.

⁴ Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły zidentyfikował 59 obszarów problemowych, związanych jest z zagrożeniem powodziowym od strony rzek. Zidentyfikowane obszary problemowe charakteryzują się najwyższym poziomem zintegrowanego ryzyka powodziowego.

2.3.4. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

W gminie Młynarze, we wsi Sieluń, ochroną konserwatorską objęto kościół parafialny pw. św. Stanisława Biskupa, murowany z 1805 r., przebudowany w 1913-1931 w stylu neogotyckim, numer rejestru zabytków A-491, decyzja z dnia 20.12.1982 r.

Ponadto na obszarze gminy wskazano 49 stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, które zawiera poniższy wykaz.

Tabela 1: Wykaz stanowisk archeologicznych na obszarze gminy Młynarze

| Lp. | Nazwa miejscowości | Nr obszaru AZP | Nr stanowiska na obszarze AZP |
|-----|--------------------|----------------|-------------------------------|
| 1 | Gierwaty | 41-70 | 22 |
| 2 | Gierwaty | 41-70 | 23 |
| 3 | Gierwaty | 41-70 | 24 |
| 4 | Gierwaty | 41-70 | 25 |
| 5 | Gierwaty | 41-70 | 26 |
| 6 | Głazewo Cholewy | 41-69 | 8 |
| 7 | Głazewo Cholewy | 41-69 | 9 |
| 8 | Głazewo-Świążki | 41-69 | 7 |
| 9 | Młynarze | 41-70 | 11 |
| 10 | Młynarze | 41-70 | 12 |
| 11 | Młynarze | 41-70 | 13 |
| 12 | Młynarze | 41-70 | 14 |
| 13 | Młynarze | 41-70 | 21 |
| 14 | Modzele | 41-70 | 7 |
| 15 | Ochenki | 41-70 | 27 |
| 16 | Ochenki | 41-70 | 28 |
| 17 | Ogony | 41-70 | 8 |
| 18 | Ogony | 41-70 | 9 |
| 19 | Ogony | 41-70 | 10 |
| 20 | Ogony | 41-70 | 15 |
| 21 | Ogony | 41-70 | 16 |
| 22 | Ogony | 41-70 | 17 |
| 23 | Sadykierz | 41-70 | 18 |
| 24 | Sadykierz | 41-70 | 19 |
| 25 | Sadykierz | 41-70 | 20 |
| 26 | Sieluń | 41-70 | 29 |
| 27 | Sieluń | 42-70 | 5A |
| 28 | Sieluń | 42-70 | 5B |
| 29 | Sieluń | 42-70 | 6 |
| 30 | Sieluń | 42-70 | 7 |
| 31 | Sieluń | 42-70 | 8A |

| | | | |
|----|---------------------|-------|----|
| 32 | Sieluń | 42-70 | 8B |
| 33 | Sieluń | 42-70 | 9 |
| 34 | Sieluń | 42-70 | 10 |
| 35 | Sieluń | 42-70 | 11 |
| 36 | Sieluń | 42-70 | 12 |
| 37 | Sieluń | 42-70 | 13 |
| 38 | Sieluń | 42-70 | 14 |
| 39 | Sieluń | 42-70 | 16 |
| 40 | Sieluń | 42-70 | 17 |
| 41 | Sieluń | 42-70 | 18 |
| 42 | Sieluń | 42-70 | 19 |
| 43 | Sieluń | 42-70 | 25 |
| 44 | Sieluń | 42-70 | 26 |
| 45 | Sieluń | 42-70 | 27 |
| 46 | Sieluń | 42-70 | 28 |
| 47 | Sieluń | 42-70 | 42 |
| 48 | Strzemieczne-Oleksy | 40-70 | 13 |
| 49 | Strzemieczne-Wiosny | 40-70 | 12 |

Źródło: Opracowane na podstawie materiałów udostępnionych przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora zabytków – Delegatura w Ostrołęce

Parametry zabudowy określone w gminnym katalogu stref planistycznych dla stref, w sąsiedztwie kościoła wpisanego do rejestru zabytków, zostały ustalone na podstawie istniejącego zagospodarowania przestrzennego tego obszaru.

Strefy planistyczne umożliwiające realizację nowej zabudowy, zostały wyznaczone z uwzględnieniem lokalizacji wskazanych stanowisk archeologicznych, w sposób maksymalizujący zapewnienie ochrony dziedzictwa archeologicznego.

POG Młynarze nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy na obszarach stanowisk archeologicznych, z wyjątkiem obszarów już zabudowanych lub wskazanych do zabudowy w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który został przyjęty uchwałą nr III/7/2002 Rady Gminy Młynarze z dnia 28 czerwca 2002 roku w sprawie zmian w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Młynarze.

W gminie Młynarze nie obowiązują formy ochrony przyrody ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Położenie zabytków objętych formami ochrony w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy przedstawiono na załączonej mapie nr 2 *Zabytki objęte formami ochrony*.

2.3.5. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na obszarze gminy Młynarze występują użytki rolne klasy III, które podlegają ochronie na podstawie obowiązujących przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Gleby najwyższych klas bonitacyjnych zajmują na terenie gminy Młynarze 59 ha, co stanowi 0,8% powierzchni całej gminy. Gleby te występują w pięciu obrębach ewidencyjnych tj.: Sieluń, Rupin, Ochenki, Strzemieczne-Wiosny oraz Gierwaty.

Lokalizację użytków rolnych klasy III, przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

POG Młynarze nie wyznacza stref planistycznych umożliwiającą realizację zabudowy na obszarach użytków rolnych wysokich klas bonitacyjnych.

2.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

2.4.1. Infrastruktura społeczna

W gminie Młynarze funkcjonuje Publiczna Szkoła Podstawowa im. Papieża Jana Pawła II z Publicznym Przedszkolem w Młynarzach. Placówka ta w pełni zaspokaja potrzeby oświatowe mieszkańców gminy na poziomie podstawowym.

Ponadto dziewięć świetlic wiejskich zlokalizowanych w miejscowościach: Gierwaty, Głazewo-Święszki, Kołaki, Ogony, Rupin, Sadykierz, Sieluń, Strzemieczne-Oleksy, Załęże-Ponikiewka oraz Gminna Biblioteka Publiczna w Młynarzach uzupełnia aktywność szkoły w realizacji funkcji edukacyjno-kulturowych.

Podstawową opiekę lekarską dla mieszkańców gminy zapewnia przychodnia Centrum Medyczne "Gajda-Med" filia w Młynarzach.

Działania z zakresu pomocy społecznej wykonuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej z siedzibą w Młynarzach.

Na terenie gminy działają cztery jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej, z remizami w miejscowościach: Ogony, Rupin, Sieluń oraz Załęże-Ponikiewka.

We wsi Sieluń działalność duszpasterską prowadzi kościół rzymskokatolicki należący do parafii pw. Świętego Stanisława Biskupa i Męczennika w Sieluniu.

Sprawy administracyjne, mieszkańcy gminy mogą załatwiać w urzędzie gminy zlokalizowanym w Młynarzach.

Na obszarach lokalizacji ww. obiektów POG wyznacza strefy planistyczne oraz ustala parametry zabudowy, które umożliwią kontynuowanie prowadzenia przez nie działalności w dotychczasowej formie.

W miejscowości Sieluń znajduje się czynny cmentarz, na którego powiększenie od strony zachodniej, przeznaczono tereny w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co również zostało uwzględnione w ustaleniach POG.

Na terenie gminy Młynarze nie planuje się realizacji nowych obiektów infrastruktury społecznej.

Lokalizację istniejących obiektów infrastruktury społecznej w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych umożliwiającą realizację zabudowy przedstawiono na załączonej mapie nr 3 *Obiekty infrastruktury społecznej*.

2.4.2. Infrastruktura transportowa

2.4.2.1. Układ drogowy

Układ dróg publicznych gminy Młynarze tworzy 71 km dróg, w tym:

- 11 km drogi krajowej,
- 24 km dróg powiatowych,
- 36 km dróg gminnych.

Pod względem funkcjonalnym w układzie drogowym wyróżnia się drogi służące połączeniom ponadlokalnym, tzn. innym niż tylko potrzebom komunikacyjnym gminy, są to droga krajowa i część powiatowych oraz drogi o znaczeniu lokalnym, obsługujące miejscowe potrzeby komunikacyjne, do których zaliczają się pozostałe drogi powiatowe, drogi gminne oraz drogi wewnętrzne.

Przez teren gminy przechodzi droga krajowa nr 53 o przebiegu Olsztyn – Różan, stanowiąca ważne, jedno z kilku połączeń regionalnych pomiędzy Mazowszem a województwem warmińsko-mazurskim.

W dalszej kolejności dla powiązań zewnętrznych, ale także i wewnętrznych gminy istotne są drogi powiatowe:

- nr 2132W o przebiegu od drogi wojewódzkiej 544 Krasnosielc - Pienice-Młynarze do drogi krajowej nr 53, wyprowadzająca ruch z gminy Młynarze w kierunku północno-zachodnim (Pomorze),
- nr 2105W o przebiegu od drogi krajowej nr 53 Sieluń - Rupin - Guty Duże, stanowiąca alternatywne połączenie gminy Młynarze z Makowem Mazowieckim.

Pozostałe drogi powiatowe zapewniają spójność sieci drogowej oraz służą głównie wewnętrznym potrzebom komunikacyjnym gminy i w ograniczonym zakresie zewnętrznym, co wynika w szczególności z braku nawierzchni twardych na części dróg. Do dróg tych należą następujące drogi:

- nr 2104W Głazewo - Świężki – Sieluń,
- nr 2106W od drogi krajowej nr 53 Sadykierz-Strzemieczne,
- nr 2115W – od drogi wojewódzkiej nr 626 Jarzyły - Chełchy – Glinki – Ochenki.

Drogi krajowa i powiatowe łączą funkcję obsługi ruchu w powiązaniach zewnętrznych i wewnętrznych z obsługą zagospodarowania, znajdującego się przy drodze. Drogi gminne służą bezpośredniej obsłudze zagospodarowania, wyprowadzają ruch na drogi wyższych kategorii i uzupełniają powiązania o lokalnym znaczeniu.

Znaczna część zagospodarowania gminy obsługiwana jest przez drogi niezaliczone obecnie do żadnej kategorii dróg publicznych. Są to drogi wewnętrzne na terenach mieszkaniowych i rolnych, w tym na działkach gminnych, oraz drogi na terenach leśnych.

Sieć dróg publicznych i wewnętrznych jest dobrze rozwinięta i dobrze udostępnia zagospodarowanie gminy, a także umożliwi wyprowadzenie ruchu na drogi wyższych kategorii i klas.

W stanie istniejącym droga krajowa nr 53 jest drogą klasy drogi głównej (G). Droga ta obsługuje przede wszystkim ruch ponadlokalny – regionalny, ale także lokalny i przyległe zagospodarowanie w Sieluniu, Młynarzach, Sadykierzu i Kołakach.

Drogi powiatowe z uwagi na ich obecne parametry techniczne i użytkowe oraz funkcje w sieci, mają klasę drogi zbiorczej (Z) – 2132W oraz klasę dróg lokalnych (L) – 2104W, 2105W, 2106W, 2115W.

Drogi gminne posiadają parametry właściwe dla dróg klas lokalnych (L) i dojazdowych (D).

2.4.2.2. Komunikacja publiczna

Głównym węzłem komunikacji autobusowej jest wieś Młynarze. Najwięcej kursów w kierunku Makowa Mazowieckiego i Ostrołęki prowadzonych jest drogą krajową nr 53. Oferta przewozowa dostosowana jest do istniejącego zapotrzebowania związanego z dojazdami do pracy i nauki.

2.4.2.3. Transport ładunków

W gminie Młynarze brak jest ważnych źródeł i celów ruchu towarowego. Obiekty handlowe, rolnicze i przetwórstwa, które wymagają tego typu transportu są rozproszone i nie generują znaczącego ruchu. Widoczny udział tranzytowego ruchu ciężarowego występuje na drodze krajowej nr 53 łączącej Różan z Ostrołęką. Zgodnie z wynikami Generalnego pomiaru ruchu 2020/21, Średni Dobowy Ruch Roczny na odcinku Różan-Ostrołęka wynosił 5154⁵ pojazdy silnikowe ogółem, z czego ponad 20% stanowiły samochody ciężarowe.

2.4.2.4. Ruch pieszy i rowerowy

W chodniki dla pieszych w większości wyposażone są drogi na odcinkach zabudowy w miejscowości Młynarze. Pozostałe drogi, również pośród terenów zabudowy, nie posiadają wydzielonych chodników dla pieszych. Stanowi to istotne zagrożenie dla bezpieczeństwa pieszych. W gminie brak jest wydzielonych ścieżek rowerowych.

2.4.2.5. Parkowanie pojazdów

W gminie Młynarze nie odnotowuje się problemów z parkowaniem pojazdów.

2.4.2.6. Podsumowanie i wnioski

Obecny system transportowy gminy dość dobrze zaspakaja podstawowe potrzeby komunikacyjne mieszkańców i gospodarki i nie wymaga rozbudowy o nowe elementy znaczenia podstawowego.

Istotnym problemem są natomiast szeroko rozumiane standardy funkcjonowania tego systemu i obsługi jego użytkowników, obejmujące wyposażenie i stan infrastruktury, dostępność do dróg i przystanków oraz poziom bezpieczeństwa ruchu drogowego. Rozwiązanie tych problemów wymaga podjęcia szeregu działań modernizacyjnych i inwestycyjnych, zgodnie z właściwościami właścicieli i zarządców poszczególnych podsystemów poprzez ich rozbudowę i modernizację.

POG Młynarze wyznacza strefę komunikacyjną oraz pozostałe strefy planistyczne z uwzględnieniem lokalizacji, stanu oraz rangi istniejącej infrastruktury transportowej. Uwzględnienie infrastruktury transportowej w podziale obszaru gminy Młynarze na strefy planistyczne zapewnia możliwości przestrzenne do dostosowania tej infrastruktury do potrzeb wynikających z przepisów branżowych oraz oczekiwań mieszkańców gminy.

Układ drogowy w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy przedstawiono na załączonej mapie nr 4 *Układ drogowy*.

⁵ Średni Dobowy Ruch Roczny (<https://www.gov.pl/web/gddkia/generalny-pomiar-ruchu-20202021pojazdow> silnikowych na drogach krajowych w GPR 2020/21), GDDKiA, 2020/21

2.4.3. Infrastruktura techniczna

2.4.3.1. Gospodarka wodno-ściekowa

Zaopatrzenie w wodę

W gminie Młynarze system zaopatrzenia w wodę do celów komunalnych bazuje na jednej stacji ujmowania i uzdatniania wody, z czwartorzędowego poziomu wodonośnego. Ujęcie zlokalizowane jest na działce nr 140 w obrębie Młynarze. Składa się ono z dwóch studni głębinowych. Ujęcie posiada zatwierdzone zasoby eksploatacyjne:

- dla studni nr 1 – 41 m³/dobę, przy depresji $S = 1,2$ m
- dla studni nr 2 – 41 m³/dobę przy depresji $S = 2,1$ m.

Decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Ostrołęce B1.ZUZ.S.421.73.2018 L.B udzielono pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód dla potrzeb wodociągu wiejskiego-grupowego w ilości:

$$Q_{\max/s} = 0,0112 \text{ m}^3/\text{s}$$

$$Q_{\text{sr/d}} = 800 \text{ m}^3/\text{dobę}$$

$$Q_{\text{dop/rok}} = 292\,000 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Decyzja straci ważność 23 kwietnia 2038 roku.

Ujęcie zasila wodociąg grupowy „Młynarze”, który obsługuje wszystkie miejscowości w obrębie gminy. Wokół ujęcia wody ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej, która zawiera się w granicach nieruchomości, na której ulokowane jest ujęcie. Nie ustanowiono strefy ochrony pośredniej.

Sieć wodociągowa

Sieć wodociągowa przebiega przez wszystkie obręby gminy Młynarze, z wyjątkiem obrębu Strzemieczne-Hieronimy. W 2023 roku przyłącza wodociągowe posiadało 92,8 % budynków mieszkalnych w gminie. Długość sieci wodociągowej wynosi 62 km. Gmina Młynarze jest samowystarczalna, w zakresie zaopatrzenia w wodę. Obecnie ilość wody dostarczanej mieszkańcom, zaspokaja ich potrzeby w tym zakresie. W 2023 roku 75% ludności korzystało z sieci wodociągowej.

Oczyszczanie i odprowadzanie ścieków

Mieszkańcy gminy nie mają zapewnionego dostępu do sieci kanalizacyjnej. Ścieki socjalno-bytowe z obszaru gminy trafiają do przydomowych oczyszczalni ścieków (w 2024 r. 45 gospodarstw wykorzystywało to rozwiązanie) lub gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych (w 2024 r. na terenie gminy zlokalizowanych było 269 zbiorników), a następnie wywożone taborem asenizacyjnym do pobliskich oczyszczalni ścieków. W 2023 roku 87,3% mieszkańców gminy korzystało z ww. typów instalacji ściekowych. Obowiązek odprowadzania nieczystości ciekłych z określoną częstotliwością do szczelnego bezodpływowego zbiornika lub do przydomowych oczyszczalni ścieków określa „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Młynarze” przyjęty uchwałą nr XVII/122/2020 Rady Gminy Młynarze w dniu 18 grudnia 2020 r. Nie jest znana ilość ścieków odprowadzanych do gruntu oraz wód powierzchniowych.

2.4.3.2. Elektroenergetyka

Na terenie gminy Młynarze nie występują źródła wytwarzania energii elektrycznej.

Przez teren gminy przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV (obręby: Rupin, Sieluń, Długotęka-Wielka, Młynarze, Gierwaty, Modzele, Sadykierz, Kołaki).

Na obszarze gminy Młynarze nie jest planowana budowa przesyłowych sieci elektroenergetycznych.

Sieć linii średniego napięcia jest spięta, jej odcinki wyprowadzane są poza gminę i zasilają sąsiednie miejscowości. Sieci, w przeważającej mierze napowietrzne, doprowadzają napięcie do stacji transformatorowych, w których następuje obniżenie napięcia średniego do wartości 0,4 kV (napięcie sieci konsumpcyjnej i oświetleniowej). Stacje transformatorowe na terenie gminy w zdecydowanej większości są wolnostojące, słupowe, w wykonaniu prefabrykowanym. Istniejący system zasilania gminy Młynarze liniami 15 kV zapewnia zaopatrzenie w energię elektryczną z możliwością zwiększenia zapotrzebowania.

2.4.3.3. Zaopatrzenie w gaz

Na terenie gminy Młynarze nie ma zlokalizowanej sieci gazu przewodowego. Obecnie zapotrzebowanie w gaz zaspokajane jest z butli lub zbiorników napełnianych przez komercyjnych, wyspecjalizowanych dystrybutorów.

Przez południowy obszar gminy Młynarze (obręb: Załęże-Ponikiewka, Rupin, Sieluń) przebiega gazociąg tranzytowy DN 1400 „Jamał-Europa” będący elementem systemu gazowego wysokiego ciśnienia.

2.4.3.4. Gospodarka odpadami

Wymagania w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości położonych w gminie Młynarze określa „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Młynarze” przyjęty uchwałą nr XVII/122/2020 Rady Gminy Młynarze w dniu 18 grudnia 2020 r.

Na terenie gminy Młynarze jest prowadzona zorganizowana, selektywna zbiórka odpadów komunalnych.

Odbiór odpadów odbywa się na podstawie indywidualnych umów spisanych z osobami fizycznymi, podmiotami gospodarczymi oraz instytucjami funkcjonującymi na terenie gminy.

Gmina Młynarze nie posiada własnego czynnego składowiska odpadów komunalnych.

POG Młynarze wyznacza strefę planistyczną dedykowaną do planowanej lokalizacji Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów.

POG Młynarze wyznacza strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy z uwzględnieniem lokalizacji ww. elementów infrastruktury technicznej.

Lokalizację wybranych elementów infrastruktury technicznej w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy przedstawiono na załączonej mapie nr 5 *Wybrane elementy infrastruktury technicznej*.

2.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą nr 48/24 w dniu 26 marca 2024 r. Zgodnie z upzp audyt krajobrazowy sporządzany jest dla obszaru całego województwa nie rzadziej niż raz na 20 lat. Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa wraz z określeniem cech charakterystycznych oraz oceną ich wartości. Przez krajobraz należy tu rozumieć postrzeganą przez ludzi przestrzeń, zawierającą elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowaną w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka. Następnie w audycie krajobrazowym,

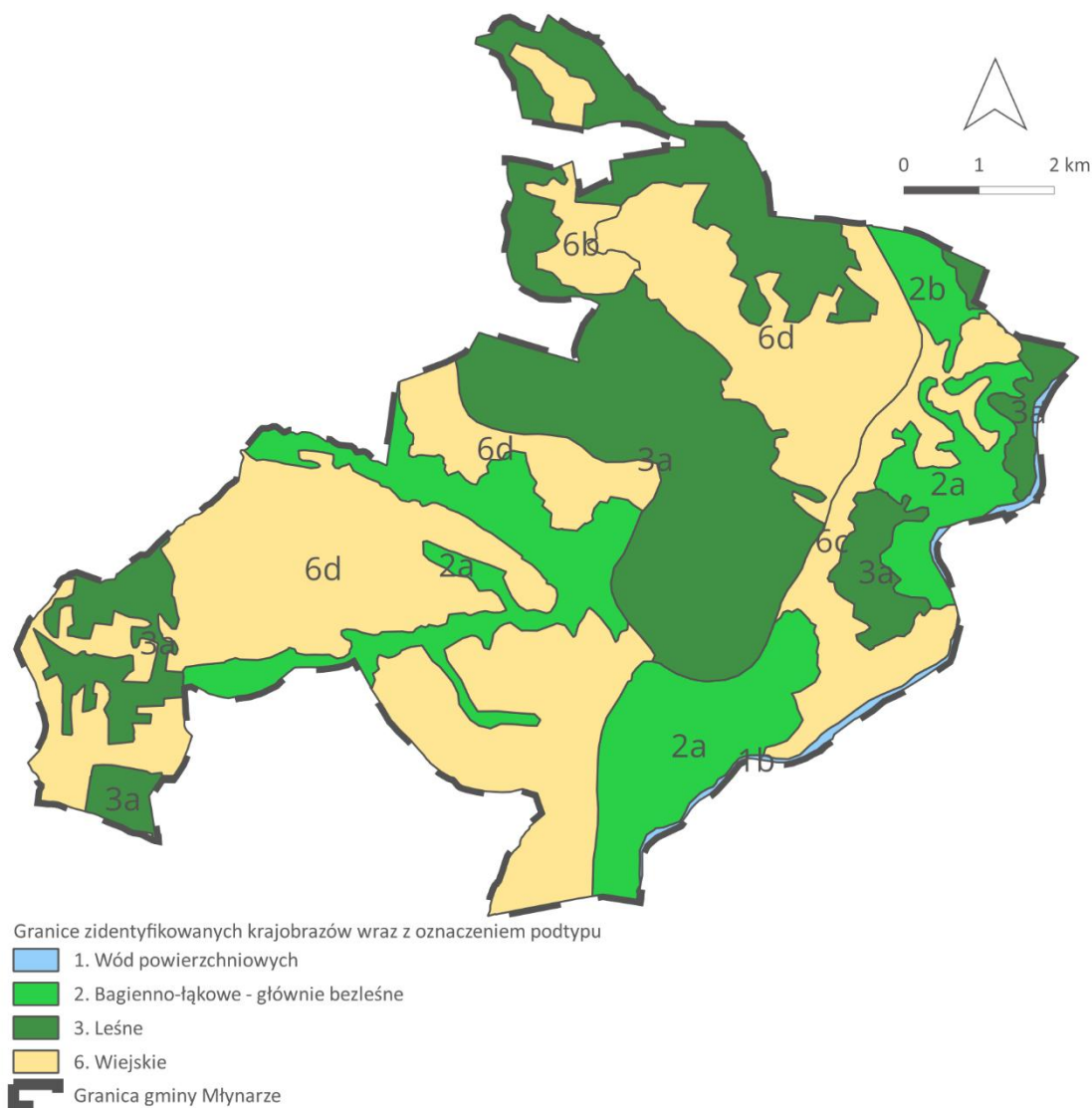
zgodnie z upzp, wśród wskazanych krajobrazów określa się lokalizację krajobrazów priorytetowych. Przez krajobraz priorytetowy należy z kolei rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania).

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego identyfikuje następujące typy krajobrazów na obszarze gminy Młynarze:

- 1. Wód powierzchniowych (podtyp: 1b Systemy wód płynących),
- 2. Bagiennie-łąkowe - głównie bezleśne (podtyp: 2a Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk, 2 b Z dominacją szuwarów i turzycowisk),
- 3. Leśne (podtyp: 3 a Z przewagą siedlisk borowych, 3 b Z przewagą siedlisk lasowych),
- 6. Wiejskie (6b Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk, 6c Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola, 6d Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości),

co przedstawia rysunek nr 5 *Rozmieszczenie zidentyfikowanych typów krajobrazów*.

Rysunek 3: Rozmieszczenie zidentyfikowanych typów krajobrazów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego

Mając na uwadze, że w gminie Młynarze:

- audyt krajobrazowy
 - wśród zidentyfikowanych krajobrazów, nie określa krajobrazów priorytetowych,
 - nie wskazuje obszarów, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody,
- nie występują obszary, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2, tj.: parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach,

audyt krajobrazowy nie zawiera rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów w gminie Młynarze. Z Audytu nie wynikają ograniczenia dla ustalania stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych.

2.6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu POG tj.:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5%

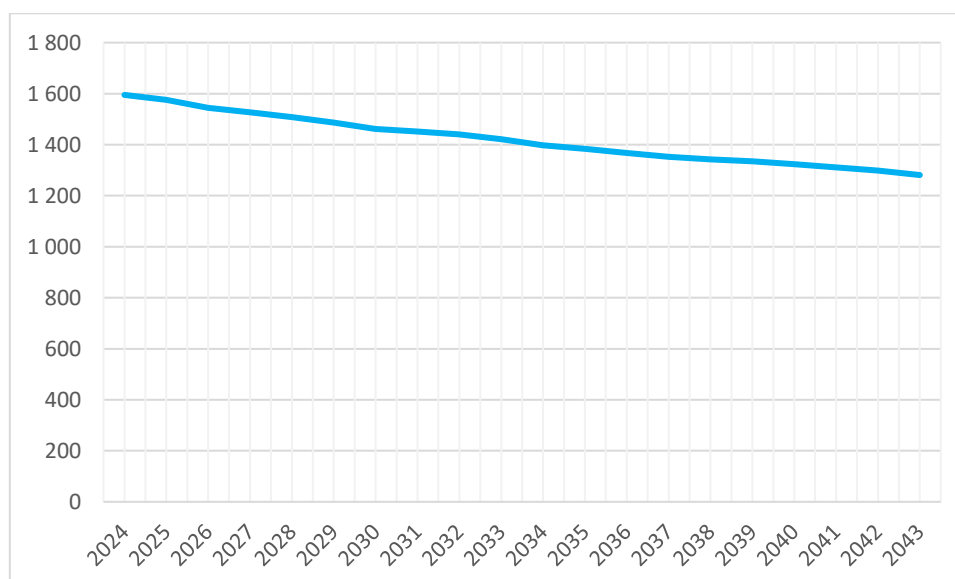
Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Młynarze (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2040 rozszerzona na okres 2041-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny przyjęto dane wynikające z ww. prognozy demograficznej dla gminy Młynarze, a następnie powiększono ją o 5%.

Tabela 2: Prognozowana liczba ludności w gminie Młynarze obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r-2043 r.)

| | | | | | | | | | | |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rok | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
| Liczba mieszkańców | 1 595 | 1 576 | 1 544 | 1 527 | 1 508 | 1 487 | 1 462 | 1 452 | 1 440 | 1 421 |
| Rok | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 |
| Liczba mieszkańców | 1 398 | 1 384 | 1 367 | 1 353 | 1 342 | 1 335 | 1 324 | 1 311 | 1 299 | 1 281 |

Źródło: Dane z GUS, opublikowane w dniu 18.07.2024 r.

Wykres 1: Prognozowana liczba ludności w gminie Młynarze obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r-2043 r.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, opublikowanych w dniu 18.07.2024 r.

Uwzględniając przedstawioną powyżej prognozę demograficzną oraz powiększając jej wartość o 5% (zgodnie z algorytmem wskazanym w rozporządzeniu POG) w 2043 roku (tj. za 20 lat licząc od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną) obszar gminy Młynarze zamieszkiwać będzie:

$$M_{20} = 1\,281 \times 1,05 = \mathbf{1\,345,05}$$

PUM₀ – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie

Zgodnie z najnowszymi danymi z GUS tj. za rok 2023, łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Młynarze wynosiła 52 125 m² ⁶.

$$PUM_0 = \mathbf{52\,125\ m^2}$$

P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Młynarze obliczono zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu POG tj.:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

gdzie:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zgodnie z najnowszymi danymi GUS (za rok 2023), wynosi **32,44 m²/os.**

P₋₁₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (za rok 2013), zgodnie z GUS, wynosi **26,64 m²/os.**

Po podstawieniu powyższych wartości do wyżej wskazanego wzoru, wykonano następujące obliczenie:

$$P_{20} = 3 \times 32,44 - 2 \times 26,64 = 97,32 - 53,28 = \mathbf{44,04\ m^2/os.}$$

Uwzględniając powyższe dane oraz wykonane obliczenia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Młynarze wynosi:

$$ZAP = 1\,345,05\ \text{osób} - \frac{52\,125\ \text{m}^2}{44,04\ \text{m}^2/\text{osobę}} = 1\,345,05\ \text{osób} - 1\,183,58\ \text{osób} = \mathbf{161,47\ \text{osób}}$$

2.7. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym obszary, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Na obszarze gminy Młynarze obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr III/7/2002 Rady Gminy Młynarze z dnia 28 czerwca 2002 roku w sprawie zmian w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Młynarze⁷.

Obszar objęty obowiązującym planem miejscowym zajmuje 355,3 ha, co stanowi około 4,7% obszaru gminy. Przy czym należy zauważyć, że tereny przeznaczone w planie pod funkcje leśne zajmują 252,6 ha, co stanowi 71% powierzchni objętej obowiązującym planem. Natomiast tereny, dla których

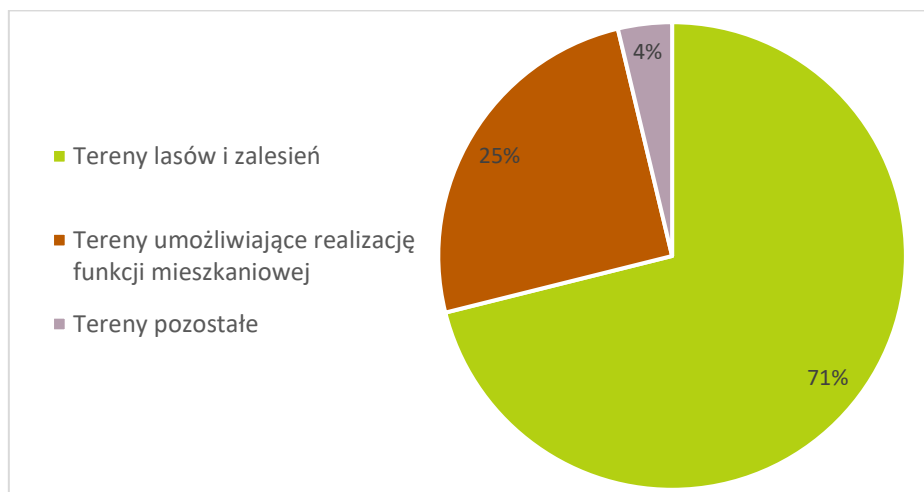
⁶ Dane GUS, ostatnia aktualizacja 17.07.2024 r.

⁷ Stanowi on zmianę uchwały Rady Gminy Młynarze nr VI/26/92 z dnia 21 listopada 1992 roku w sprawie uchwalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Młynarze.

określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej zajmują 89,4 ha, co stanowi 25% powierzchni objętej obowiązującym planem oraz 1,2% obszaru gminy Młynarze. 4% obszaru gminy stanowią tereny pozostałe.

Udział terenów wskazanych w obowiązującym planie z podziałem na poszczególne funkcje prezentuje zamieszczony wykres.

Wykres 2: Udział terenów wskazanych w obowiązującym planie z podziałem na poszczególne funkcje



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Młynarze

Roźmieszczenie przestrzenne terenów wskazanych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z podziałem na poszczególne funkcje przedstawiono na załączonej mapie nr 6 *Tereny wskazane w obowiązującym planie z podziałem na przeznaczenie*.

2.8. Chłoność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 2-3⁸ ustawy

2.8.1. Podstawy prawne

Zgodnie z § 3 ust. 11 pkt 1, 2 rozporządzenia POG, do obliczenia chłoności terenów niezabudowanych uwzględnia się:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym powierzchnię luk w istniejącej zabudowie, jak również
- chłoność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Mając na uwadze brzmienie art. 13d ust. 1 upzp, który stanowi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 upzp tj.:

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary:

⁸ W POG Młynarze nie wyznaczono strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

- dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz
- obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy,

dokonano obliczeń chłonności terenów niezabudowanych dla ww. obszarów.

2.8.2. Założenia

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z:

- mapy ewidencji gruntów i budynków (geometria działek, geometria konturów klasoużytków gruntowych, kontury budynków, liczba kondygnacji),
- obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zasięgi terenów, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej),
- obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Szacunkowe obliczenia chłonności terenów niezabudowanych dla całego obszaru gminy wykonano na podstawie następujących parametrów:

- udziału funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru,
- udziału powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej,
- liczby kondygnacji.

Oszacowanie wartości parametrów wymaganych do obliczenia chłonności istniejącej zabudowy wykonano na podstawie analizy 8 wyodrębnionych obszarów reprezentatywnych:

- 4 z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 4 z zabudową zagrodową.

W każdym z wyodrębnionych obszarów, przeanalizowano wybrane, zabudowane działki ewidencyjne. W wyniku przeprowadzonych analiz obliczono uśrednione wartości parametrów charakteryzujące badany obszar.

Powierzchnię terenów niezabudowanych obliczoną na podstawie różnicy:

- powierzchni stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 upzp, wskazanych w projekcie POG Młynarze, oraz
- powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, ustalonych na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, których zasięgi dodatkowo zweryfikowano na podstawie aktualnej ortofotomapy.

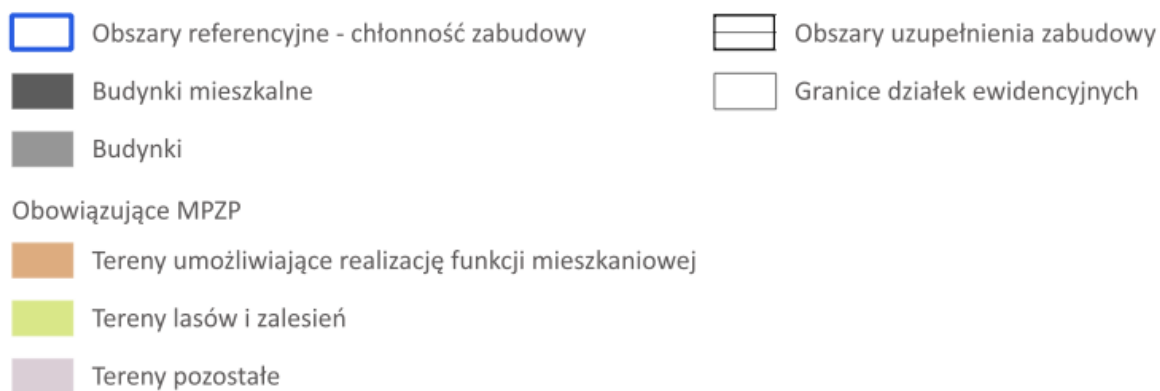
Przyjmuje się, że przedstawione założenia pozwolą na oszacowanie docelowej chłonności terenów niezabudowanych, dla których Plan Ogólny Gminy Młynarze ustala funkcję mieszkaniową.

2.8.3. Obszary reprezentatywne – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

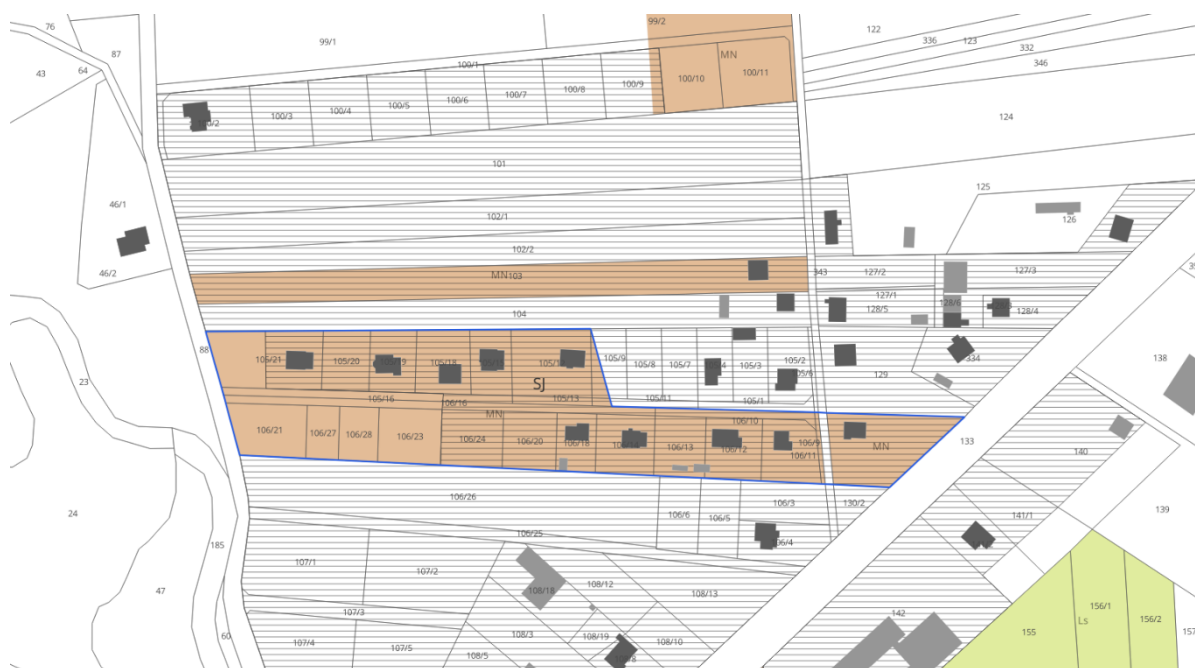
Do obliczenia chłonności istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyodrębniono 4 reprezentatywne obszary. Obszary 1-3 to obszary, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustalił przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Z kolei obszar nr 4 jest położony poza zasięgiem obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wartości dla każdego obszaru, przyjęto na podstawie uśrednionych wyników z kilku wybranych, zabudowanych działek ewidencyjnych, położonych w granicach analizowanego obszaru.

Jako obszary reprezentatywne przyjęto obszary położone we wsiach: Młynarze, Ogony oraz Sadykierz. Wybrane obszary zostały przedstawione na rysunkach poniżej (niebieska obwódka).

Rysunek 4: Legenda do obszarów reprezentatywnych – obliczenia chłonności zabudowy



Rysunek 5: Obszar reprezentatywny nr 1 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)



- Szacunkowy udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru – 0,88
- Szacunkowy udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej – 0,14
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,5

Rysunek 6: Obszar reprezentatywny nr 2 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodinną (SJ)



- Szacunkowy udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru – 0,88
- Szacunkowy udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej – 0,19
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,5

Rysunek 7: Obszar reprezentatywny nr 3 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodinną (SJ)



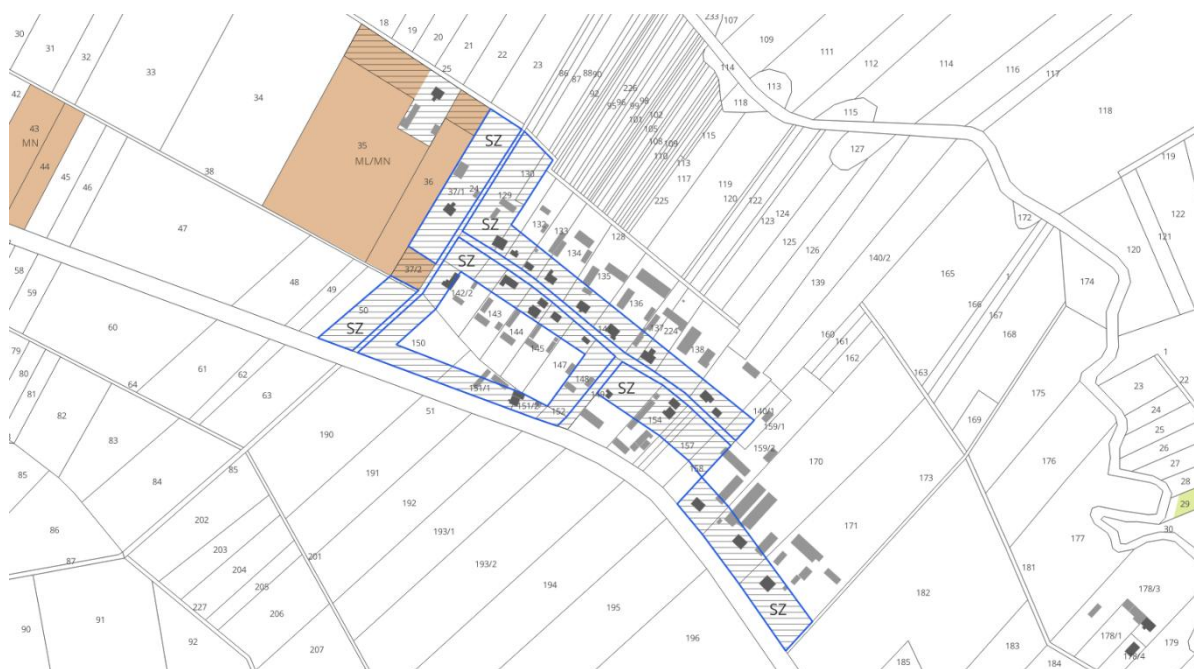
- Szacunkowy udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru – 0,95
- Szacunkowy udział powierzchni zabudowy w obszarze o funkcji mieszkaniowej – 0,04
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,5

Rysunek 9: Obszar reprezentatywny nr 5 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)



- Szacunkowy udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru – 0,90
- Szacunkowy udział powierzchni zabudowy w obszarze o funkcji mieszkaniowej – 0,11
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 2

Rysunek 10: Obszar reprezentatywny nr 6 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)



- Szacunkowy udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru – 1,00
- Szacunkowy udział powierzchni zabudowy w obszarze o funkcji mieszkaniowej – 0,07
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,5

Rysunek 11: Obszar reprezentatywny nr 7 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)



- Szacunkowy udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru – 0,98
- Szacunkowy udział powierzchni zabudowy w obszarze o funkcji mieszkaniowej – 0,17
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,5

Rysunek 12: Obszar reprezentatywny nr 8 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)



- Szacunkowy udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru – 1,00
- Szacunkowy udział powierzchni zabudowy w obszarze o funkcji mieszkaniowej – 0,10
- Szacunkowa liczba kondygnacji – 1,5

Na podstawie przeprowadzonych analiz dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) przyjęto następujące wartości na całym obszarze gminy Młynarze:

- udziału funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru – 0,97,
- udziału powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej – 0,11,
- liczby kondygnacji – 1,5.

2.8.5. Chłonność terenów mieszkaniowych, niezabudowanych

Oszacowanie chłonności terenów mieszkaniowych, dotychczas niezabudowanych, wykonano z wykorzystaniem:

- powierzchni terenów niezabudowanych w obrębie stref planistycznych, dla których Plan Ogólny ustala realizację zabudowy mieszkaniowej,
- parametrów charakteryzujących zabudowę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową oraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną:
 - udziału funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru,
 - udziału powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej,
 - liczby kondygnacji,przyjętych na podstawie charakterystyki wybranych obszarów reprezentatywnych:
- następującego wzoru: $S_{CH} = S_{PZ} \times K \times W_{PU}$, gdzie:
 - S_{CH} – chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m²],
 - S_{PZ} – powierzchnia terenów nowej zabudowy mieszkaniowej [m²],
 - K – intensywność zabudowy,
 - W_{PU} – udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy.

W pierwszej kolejności obliczono chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyznaczonych w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co przedstawia tabela nr 2.

Następnie obliczono chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyznaczonych poza granicami obowiązującego planu, ale w obszarach uzupełnienia zabudowy, co przedstawia tabela nr 3.

Plan Ogólny Gminy Młynarze ustala również utrzymanie istniejącej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej, położonej poza granicami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy. Wyznaczenie na tych obszarach, stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej ma na celu utrzymanie istniejącej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej. Należy tutaj zauważyć, że istnieją niewielkie różnice w geometrii obszarów istniejącej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej reprezentowanych na mapie zasadniczej jako grunty zabudowane i zurbanizowane, z geometrią wyznaczonych w POG stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej. Wskazane różnice powodują, że w wyniku analiz przestrzennych znikoma część z obszarów istniejącej zabudowy, wskazanych w POG w strefach mieszkaniowych, mimo wszystko została zakwalifikowana jako obszary dotychczas niezabudowane. Różnice te mają jednak charakter marginalny, co potwierdzają wyniki obliczeń chłonności tych terenów, które przedstawiono w tabeli nr 4.

Tabela 3: Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

| Strefa planistyczna w której planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej | Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp [ha] | Udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru | Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych pod tereny mieszkaniowe [ha] | Udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej | Liczba kondygnacji | S _{PZ} | K | W _{PU} | S _{CH} |
|--|--|--|--|--|---|--|----------------------------------|---|---|
| | | | | | | Szacunkowa powierzchnia terenów nowej zabudowy mieszkaniowej [m ²] | Szacunkowa intensywność zabudowy | Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy | Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²] |
| SJ | 83,29 | 0,92 | 76,63 | 0,11 | 1,50 | 84292,17 | 0,17 | 0,70 | 9735,75 |
| SZ | 0,38 | 0,97 | 0,37 | 0,11 | 1,50 | 403,31 | 0,17 | 0,70 | 46,58 |
| RAZEM | | | | | | | | | 9782,33 |
| | | | | | P ₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie | | | | 44,04 |
| | | | | | Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyznaczonych w obowiązującym planie, wyrażona w liczbie osób | | | | 222,12 |

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 4: Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych poza obszarami obowiązującego planu, ale w obszarach uzupełnienia zabudowy

| Strefa planistyczna w której planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej | Powierzchnia terenów niezabudowanych, poza mpzp, ale w OUZ [ha] | Udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru | Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych pod tereny mieszkaniowe [ha] | Udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej | Liczba kondygnacji | S _{PZ} | K | W _{PU} | S _{CH} |
|--|---|--|--|--|---|--|----------------------------------|---|---|
| | | | | | | Szacunkowa powierzchnia terenów nowej zabudowy mieszkaniowej [m ²] | Szacunkowa intensywność zabudowy | Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy | Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²] |
| SJ | 22,92 | 0,92 | 21,09 | 0,11 | 1,50 | 23198,99 | 0,17 | 0,70 | 2679,48 |
| SZ | 24,31 | 0,97 | 23,58 | 0,11 | 1,50 | 25937,28 | 0,17 | 0,70 | 2995,76 |
| RAZEM | | | | | | | | | 5675,24 |
| | | | | | P ₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie | | | | 44,04 |
| | | | | | Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyznaczonych poza obszarami obowiązującego planu, ale w obszarach uzupełnienia zabudowy, wyrażona w liczbie osób | | | | 128,87 |

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 5: Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych poza obszarami obowiązującego planu oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy, na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej

| Strefa planistyczna w której planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej | Powierzchnia terenów niezabudowanych, poza mpzp, poza OUZ [ha] | Udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru | Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych pod tereny mieszkaniowe [ha] | Udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obszarze o funkcji mieszkaniowej | Liczba kondygnacji | S _{PZ} | K | W _{PU} | S _{CH} |
|--|--|--|--|--|--|--|----------------------------------|---|---|
| | | | | | | Szacunkowa powierzchnia terenów nowej zabudowy mieszkaniowej [m ²] | Szacunkowa intensywność zabudowy | Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy | Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²] |
| SJSO | 0,00 | 0,92 | 0,00 | 0,11 | 1,50 | 2,26 | 0,17 | 0,70 | 0,26 |
| SZSO | 0,11 | 0,97 | 0,10 | 0,11 | 1,50 | 114,95 | 0,17 | 0,70 | 13,28 |
| RAZEM | | | | | | | | | 13,54 |
| | | | | | P ₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie | | | | 44,04 |
| | | | | | Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyznaczonych poza obszarami obowiązującego planu oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy, wyrażona w liczbie osób | | | | 0,31 |

Źródło: Opracowanie własne

Plan Ogólny Gminy Młynarze wyznacza strefy planistyczne w których planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej, o łącznej szacunkowej chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w wysokości 359 osób, co przedstawia poniższa tabela.

Tabela 6: Całkowita chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych -

| Szacunkowa całkowita chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, wyrażona w liczbie osób | |
|---|---------------|
| w obszarach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | 222,12 |
| poza obszarami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale w obszarach uzupełnienia zabudowy | 128,87 |
| poza obszarami obowiązującego planu oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy, na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej | 0,31 |
| Razem: | 351,30 |

Źródło: Opracowanie własne

2.9. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Młynarze w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 161,47 osób**. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (strefy POG umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej), suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach, w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych powinna być w przedziale:

$$\text{ZAP}_{\min} = 113,03 \text{ osób} \text{ a } \text{ZAP}_{\max} = 209,91 \text{ osób}$$

Ponadto zgodnie z art. 13d ust. 3 upzp, w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa od 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Z uwagi na fakt, że obliczona chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (209,91 osób), gdyż wynosi ona 350,99 osób, Plan Ogólny Gminy Młynarze nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na pozostałych obszarach gminy, poza obszarami istniejącej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej.

3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

3.1. Strefy planistyczne

Plan ogólny ustala podział obszaru gminy Młynarze na następujące strefy planistyczne (lista dopuszczalnych stref planistycznych jest ściśle wskazana w art. 13c ust. 1 upzp):

1. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
2. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
3. SU – strefa usługowa,
4. SP – strefa gospodarcza,
5. SR – strefa produkcji rolniczej,
6. SI – strefa infrastrukturalna,
7. SN – strefa zieleni i rekreacji,
8. SC – strefa cmentarzy,
9. SG - strefa górnictwa,
10. SO – strefa otwarta,
11. SK – strefa komunikacyjna.

Dla każdej z wymienionych stref planistycznych, z wyjątkiem strefy górnictwa, strefy komunikacji i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów rozporządzenia POG.

Dla stref planistycznych wymienionych w pkt od 1 do 5 określono obowiązkowo wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

Wyznaczając wymienione strefy planistyczne wraz z ich charakterystyką (gminny katalog stref planistycznych) uwzględniono przede wszystkim:

- obszary, dla których w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy,
- obszary istniejącej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej,
- obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, oraz
- otrzymane wnioski i uwagi dotyczące prowadzonej procedury planistycznej.

Lokalizacja przestrzenna stref planistycznych wraz z ich charakterystyką, zapisana jest w postaci elektronicznej, w formie ustandaryzowanych danych przestrzennych (stanowiących załącznik do uchwały przyjmującej POG).

Rozmieszczenie poszczególnych stref planistycznych POG na obszarze gminy Młynarze prezentuje część graficzna uzasadnienia planu ogólnego.

3.2. Gminne standardy urbanistyczne

3.2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną została wskazana na terenach istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy oraz na terenach przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wskazano je również

na terenach przeznaczonych w obowiązującym planie pod zabudowę lotniskową. Do ww. stref zakwalifikowano także tereny usług zlokalizowane pośród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną w kilku przypadkach wskazano na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami objętymi planami miejscowymi, uwzględniając aktualne uwarunkowania i zachowując stan istniejący zabudowy na terenie gminy Młynarze. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy oraz dopuszczalne parametry zabudowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

| Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną [SJ] | | | | | |
|---|---|--|--|----------------------------------|---|
| Oznaczenie strefy planistycznej | Profil dodatkowy | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | Maksymalna wysokość zabudowy [m] | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] |
| 1SJ | teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 2SJ | teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 3SJ | teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 4SJ | teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 5SJ | teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 6SJ | teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren | 0.6 | 30 | 10 | 50 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| | zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | | | | |
| 7SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 8SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 9SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 10SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 11SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 12SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 13SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 14SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 15SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 16SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 17SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 18SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren | 0.4 | 20 | 8 | 70 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| | zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | | | | |
| 19SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 20SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 21SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 22SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 23SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 24SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 25SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 26SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 27SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 28SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 29SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 30SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren | 0.6 | 30 | 10 | 50 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| | zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | | | | |
| 31SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 32SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 33SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 34SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 35SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 36SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 37SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 38SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 39SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 40SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 41SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 42SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren | 0.4 | 20 | 8 | 70 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| | zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | | | | |
| 43SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 44SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 45SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 46SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 47SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 48SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 49SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 50SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 51SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 52SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 53SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 54SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren | 0.6 | 30 | 10 | 50 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| | zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | | | | |
| 55SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 56SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 57SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 58SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 59SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 60SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 61SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 62SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 63SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 64SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 65SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 66SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren | 0.6 | 30 | 10 | 50 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| | zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | | | | |
| 67SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 68SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 69SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 70SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 71SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 72SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 73SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 74SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 75SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 76SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 77SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 78SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren | 0.6 | 30 | 10 | 50 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| | zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | | | | |
| 79SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 80SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 81SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 82SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 83SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 84SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 85SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 86SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 87SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 88SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 89SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 90SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren | 0.6 | 30 | 10 | 50 |

| | | | | | |
|-------|---|-----|----|----|----|
| | zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | | | | |
| 91SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 92SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 93SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 94SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 95SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 96SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 97SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 98SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 99SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 100SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 101SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 102SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren | 0.6 | 30 | 10 | 50 |

| | | | | | |
|-------|---|-----|----|----|----|
| | zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | | | | |
| 103SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 104SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 105SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 106SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 107SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 108SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 109SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 110SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 111SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 112SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.4 | 20 | 8 | 70 |
| 113SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 114SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren | 0.6 | 30 | 10 | 50 |

| | | | | | |
|-------|---|-----|----|----|----|
| | zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | | | | |
| 115SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 116SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 117SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 118SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 119SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 120SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 121SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 122SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 123SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 124SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 125SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 126SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren | 0.6 | 30 | 10 | 50 |

| | | | | | |
|-------|---|-----|----|----|----|
| | zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | | | | |
| 127SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 128SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 129SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 130SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 131SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 132SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 133SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 134SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 135SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 136SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |
| 137SJ | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.6 | 30 | 10 | 50 |

3.2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową została wskazana na terenach istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej w obrębie zabudowy zagrodowej, w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy. Do ww. stref zakwalifikowano także tereny usług zlokalizowane pośród zabudowy zagrodowej. Ponadto strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wskazano na terenach istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami objętymi planami miejscowymi, uwzględniając aktualne uwarunkowania i zachowując stan istniejącej zabudowy na terenie gminy Młynarze. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy oraz dopuszczalne parametry zabudowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

| Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową [SZ] | | | | | |
|---|--|--|--|----------------------------------|---|
| Oznaczenie strefy planistycznej | Profil dodatkowy | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | Maksymalna wysokość zabudowy [m] | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] |
| 1SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 2SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 3SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 4SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 5SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 6SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 7SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 8SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 9SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |

| | | | | | |
|------|--|-----|----|----|----|
| 10SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 11SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 12SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 13SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 14SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 15SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 16SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 17SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 18SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 19SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 20SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 21SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 22SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 23SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 24SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 25SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 26SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 27SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 28SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 29SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 30SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 31SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 32SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 33SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |

| | | | | | |
|------|--|-----|----|----|----|
| 34SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 35SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 36SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 37SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 38SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 39SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 40SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 41SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 42SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 43SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 44SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 45SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 46SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 47SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 48SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 49SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 50SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 51SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 52SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 53SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 54SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 55SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 56SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 57SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |

| | | | | | |
|------|--|-----|----|----|----|
| 58SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 59SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 60SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 61SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 62SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 63SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 64SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 65SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 66SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 67SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 68SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 69SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 70SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 71SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 72SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 73SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 74SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 75SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 76SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 77SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 78SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 79SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 80SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 81SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |

| | | | | | |
|-------|--|-----|----|----|----|
| 82SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 83SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 84SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 85SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 86SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 87SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 88SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 89SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 90SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 91SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 92SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 93SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 94SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 95SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 96SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 97SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 98SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 99SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 100SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 101SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 102SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 103SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 104SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 105SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |

| | | | | | |
|-------|--|-----|----|----|----|
| 106SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 107SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 108SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 109SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 110SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 111SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 112SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 113SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 114SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 115SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 116SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 117SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 118SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 119SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 120SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 121SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 122SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 123SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 124SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 125SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 126SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 127SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 128SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 129SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |

| | | | | | |
|-------|--|-----|----|----|----|
| 130SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 131SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 132SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 133SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 134SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 135SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 136SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 137SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 138SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 139SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 140SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 141SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 142SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 143SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 144SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 145SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 146SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 147SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 148SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 149SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 150SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 151SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 152SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 153SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |

| | | | | | |
|-------|--|-----|----|----|----|
| 154SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 155SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 156SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 157SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 158SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 159SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 160SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 161SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 162SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 163SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 164SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 165SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 166SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 167SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 168SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 169SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 170SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 171SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 172SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 173SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 174SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 175SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 40 |
| 176SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0,9 | 50 | 10 | 40 |
| 177SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0,9 | 50 | 10 | 40 |

| | | | | | |
|-------|--|-----|----|----|----|
| 178SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0,9 | 50 | 10 | 40 |
| 179SZ | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0,9 | 50 | 10 | 40 |

3.2.3. Strefa usługowa

Strefa usługowa została wyznaczona na obszarach istniejącej lub planowanej zabudowy usługowej oraz na terenach przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową. Znajdują się tu między innymi tereny, na których działalność prowadzą świetlice wiejskie, bądź są zlokalizowane remizy ochotniczej straży pożarnej. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy oraz dopuszczalne parametry zabudowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

| Strefa usługowa [SU] | | | | | |
|---------------------------------|---|--|--|----------------------------------|---|
| Oznaczenie strefy planistycznej | Profil dodatkowy | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | Maksymalna wysokość zabudowy [m] | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] |
| 1SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 2SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 30 | 30 |
| 3SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 4SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| 5SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 6SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 7SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 8SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 9SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 10SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 11SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 12SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 13SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 14SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 15SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 16SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| 17SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 18SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 19SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 20SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 21SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 22SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 23SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 24SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 25SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 26SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 27SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 28SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| 29SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 30SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 31SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 32SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 33SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 34SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 35SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 36SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 30 |
| 37SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 38SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 30 |
| 39SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 40SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 30 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| 41SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 30 |
| 42SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 30 |
| 43SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 10 | 30 |
| 44SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 45SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 46SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 47SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 48SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 49SU | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |

3.2.4. Strefa gospodarcza

Strefa gospodarcza została wyznaczona na obszarach istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowej. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, odpowiadają istniejącemu zagospodarowaniu terenów gminy o przedmiotowej funkcji.

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy oraz dopuszczalne parametry zabudowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

| Strefa gospodarcza [SP] | | | | | |
|---------------------------------|--|--|--|----------------------------------|---|
| Oznaczenie strefy planistycznej | Profil dodatkowy | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | Maksymalna wysokość zabudowy [m] | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] |
| 1SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 12 | 20 |
| 2SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 12 | 20 |
| 3SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 12 | 20 |
| 4SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 12 | 20 |
| 5SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 12 | 20 |
| 6SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 12 | 20 |
| 7SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 12 | 20 |
| 8SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 12 | 20 |
| 9SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 12 | 20 |
| 10SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 12 | 20 |
| 11SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 12 | 20 |
| 12SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 12 | 20 |
| 13SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 12 | 20 |
| 14SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 12 | 20 |
| 15SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 12 | 20 |
| 16SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 12 | 20 |
| 17SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 12 | 20 |
| 18SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 12 | 20 |

| | | | | | |
|------|--|---|----|----|----|
| 19SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 12 | 20 |
| 20SP | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 1 | 50 | 12 | 20 |

3.2.5. Strefa produkcji rolniczej

Strefa produkcji rolniczej została wyznaczona przede wszystkim na terenach istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjnej, inwentarskiej w obrębie zabudowy zagrodowej. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, odpowiadają istniejącemu zagospodarowaniu terenów gminy o przedmiotowej funkcji.

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy oraz dopuszczalne parametry zabudowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

| Strefa produkcji rolniczej [SR] | | | | | |
|---------------------------------|---|--|--|----------------------------------|---|
| Oznaczenie strefy planistycznej | Profil dodatkowy | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | Maksymalna wysokość zabudowy [m] | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] |
| 1SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 2SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 3SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 4SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 5SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 6SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| 7SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 8SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 9SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 10SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 11SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 12SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 13SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 14SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 15SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 16SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 17SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 18SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 19SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 20SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 21SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 22SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 23SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| 24SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 25SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 26SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 27SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 28SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 29SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 30SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 31SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 32SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 33SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 34SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 35SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 36SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 37SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 38SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 39SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 40SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| 41SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 42SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 43SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 44SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 45SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 46SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 47SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 48SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 49SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 50SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 51SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 52SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 53SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 54SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 55SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 56SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 57SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| 58SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 59SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 60SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 61SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 62SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 63SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 64SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 65SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 66SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 67SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 68SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 69SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 70SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 71SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 72SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 73SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 74SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |

| | | | | | |
|------|---|-----|----|----|----|
| 75SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 76SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 77SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 78SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 79SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 80SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 81SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 82SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 83SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 84SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 85SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 86SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 87SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 88SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 89SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 90SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 91SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |

| | | | | | |
|-------|---|-----|----|----|----|
| 92SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 93SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 94SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 95SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 96SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 97SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 98SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 99SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 100SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 101SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 102SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 103SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 104SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 105SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 106SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 107SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 108SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |

| | | | | | |
|-------|---|-----|----|----|----|
| 109SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 110SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 111SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 112SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 113SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 114SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 115SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 116SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 117SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 118SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 119SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 120SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 121SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 122SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 123SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 124SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 125SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |

| | | | | | |
|-------|---|-----|----|----|----|
| 126SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 127SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 128SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 129SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 130SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 131SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 132SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 133SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 134SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 135SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 136SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 137SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 138SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 139SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 140SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 141SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 142SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |

| | | | | | |
|-------|---|-----|----|----|----|
| 143SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 144SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 145SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 146SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 147SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 148SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 149SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 150SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 151SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 152SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 153SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 154SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 155SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 156SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 157SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 158SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 159SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |

| | | | | | |
|-------|---|-----|----|----|----|
| 160SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 161SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 162SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 163SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 164SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 165SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 166SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 167SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 168SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 169SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 170SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 171SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 172SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 173SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 174SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |
| 175SR | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.9 | 50 | 12 | 30 |

3.2.6. Strefa infrastrukturalna

Strefa infrastrukturalna została wskazana na obszarach istniejących terenów infrastruktury technicznej, m.in. tereny ujęć wody, punkty selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, zespół zaporowo- upustowy gazociągu Jamał.

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Profil dodatkowy oraz dopuszczalne parametry zabudowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

| Strefa infrastrukturalna [SI] | | | | | |
|---------------------------------|---|--|--|----------------------------------|---|
| Oznaczenie strefy planistycznej | Profil dodatkowy | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | Maksymalna wysokość zabudowy [m] | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] |
| 1SI | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | | | | 30 |
| 2SI | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | | | | 30 |
| 3SI | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | | | | 30 |
| 4SI | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | | | | 30 |
| 5SI | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | | | | 50 |
| 6SI | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | | | | 50 |

3.2.7. Strefa zieleni i rekreacji

Strefa zieleni i rekreacji została wyznaczona przede wszystkim na terenach stanowiących własność gminy, wiejskich wspólnot gruntowych, które obecnie są miejscem organizacji wydarzeń o charakterze sportowo-rekreacyjnym przez lokalną społeczność.

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy oraz dopuszczalne parametry zabudowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

| Strefa zieleni i rekreacji [SN] | | | | | |
|---------------------------------|---|--|--|----------------------------------|---|
| Oznaczenie strefy planistycznej | Profil dodatkowy | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | Maksymalna wysokość zabudowy [m] | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] |
| 1SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 50 |
| 2SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 50 |
| 3SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 50 |

| | | | | | |
|-----|---|--|--|--|----|
| 4SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 50 |
| 5SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 50 |
| 6SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 50 |
| 7SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 50 |
| 8SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 50 |

| | | | | | |
|------|---|--|--|--|----|
| 9SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 50 |
| 10SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 50 |
| 11SN | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | | | | 50 |

3.2.8. Strefa cmentarzy

Na obszarze gminy strefę cmentarzy wyznaczono na dwóch bezpośrednio sąsiadujących ze sobą terenach. Jeden teren stanowi obszar istniejącego cmentarza w Sieluniu. Drugi, to obszar planowanego powiększenia cmentarza, przeznaczony na ten cel w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy oraz dopuszczalne parametry zabudowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

Strefa cmentarzy [SC]

| Oznaczenie strefy planistycznej | Profil dodatkowy | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | Maksymalna wysokość zabudowy [m] | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] |
|---------------------------------|---|--|--|----------------------------------|---|
| 1SC | teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.5 | 50 | 12 | 40 |
| 2SC | teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0.5 | 50 | 12 | 40 |

3.2.9. Strefa górnictwa

Strefa górnictwa została wyznaczona na zwartym obszarze we wsi Kołaki, na którego części obecnie prowadzona jest małoskalowa eksploatacja złoża piasku, głównie na potrzeby lokalnej ludności.

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy oraz dopuszczalne parametry zabudowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

| Strefa górnictwa [SG] | | | | | |
|---------------------------------|------------------|--|--|----------------------------------|---|
| Oznaczenie strefy planistycznej | Profil dodatkowy | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | Maksymalna wysokość zabudowy [m] | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] |
| | | | | | |

| | | | | | |
|-----|--|--|--|--|--|
| 1SG | teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | | | | |
|-----|--|--|--|--|--|

3.2.10. Strefa otwarta

Strefa otwarta została wyznaczona poza obszarami zabudowy, zarówno na terenach o wysokich wartościach przyrodniczych (obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi PLB140014, dwa korytarze ekologiczne: GKPnC-8 - Kurpie Zachodnie, GKPnC-23 - Dolina Środkowej Narwi, tereny lasów) jak i terenach głównie użytkowanych rolniczo, terenach wód (rzeka Narew, rzeka Róż), a także wykorzystywanych komunikacyjnie, o stosunkowo marginalnym poziomie natężenia ruchu. Strefa otwarta obejmuje największą część gminy – ok. 94% jej powierzchni. Pośród strefy otwartej, głównie w zachodniej części gminy (obręb: Długotęka-Koski, Głazewo-Cholewy, Głazewo-Świąszki, Rupin, Załęże-Ponikiewka) dopuszczono również ewentualną lokalizację terenów elektrowni wiatrowej, terenów elektrowni słonecznej.

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

| Strefa otwarta [SO] | | | | | |
|---------------------------------|------------------|--|--|----------------------------------|---|
| Oznaczenie strefy planistycznej | Profil dodatkowy | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | Maksymalna wysokość zabudowy [m] | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] |
| 1SO | | | | | |
| 2SO | | | | | |
| 3SO | | | | | |
| 4SO | | | | | |
| 5SO | | | | | |
| 6SO | | | | | |
| 7SO | | | | | |
| 8SO | | | | | |
| 9SO | | | | | |
| 10SO | | | | | |
| 11SO | | | | | |

| | | | | | |
|------|---|--|--|--|--|
| 12SO | | | | | |
| 13SO | | | | | |
| 14SO | teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej | | | | |
| 15SO | | | | | |
| 16SO | | | | | |
| 17SO | | | | | |
| 18SO | | | | | |
| 19SO | | | | | |
| 20SO | teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej | | | | |
| 21SO | | | | | |
| 22SO | | | | | |
| 23SO | | | | | |
| 24SO | teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej | | | | |
| 25SO | | | | | |
| 26SO | | | | | |
| 27SO | | | | | |
| 28SO | | | | | |
| 29SO | | | | | |
| 30SO | | | | | |
| 31SO | | | | | |
| 32SO | | | | | |
| 33SO | | | | | |
| 34SO | | | | | |
| 35SO | | | | | |
| 36SO | | | | | |
| 37SO | | | | | |
| 38SO | | | | | |
| 39SO | | | | | |
| 40SO | | | | | |
| 41SO | teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej | | | | |
| 42SO | | | | | |
| 43SO | teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej | | | | |
| 44SO | | | | | |
| 45SO | | | | | |
| 46SO | | | | | |
| 47SO | | | | | |
| 48SO | | | | | |

| | | | | | |
|------|---|--|--|--|--|
| 49SO | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej | | | | |
| 50SO | | | | | |
| 51SO | | | | | |
| 52SO | | | | | |
| 53SO | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej | | | | |
| 54SO | | | | | |
| 55SO | | | | | |
| 56SO | | | | | |
| 57SO | | | | | |
| 58SO | | | | | |
| 59SO | | | | | |
| 60SO | | | | | |
| 61SO | | | | | |
| 62SO | | | | | |
| 63SO | | | | | |
| 64SO | | | | | |
| 65SO | | | | | |
| 66SO | | | | | |
| 67SO | | | | | |
| 68SO | | | | | |
| 69SO | | | | | |
| 70SO | | | | | |
| 71SO | | | | | |
| 72SO | | | | | |
| 73SO | | | | | |
| 74SO | | | | | |
| 75SO | | | | | |
| 76SO | | | | | |
| 77SO | | | | | |
| 78SO | | | | | |
| 79SO | | | | | |
| 80SO | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej | | | | |
| 81SO | | | | | |
| 82SO | | | | | |
| 83SO | | | | | |
| 84SO | | | | | |
| 85SO | | | | | |
| 86SO | | | | | |
| 87SO | | | | | |
| 88SO | | | | | |
| 89SO | | | | | |

| | | | | | |
|-------|--|--|--|--|--|
| 90SO | | | | | |
| 91SO | | | | | |
| 92SO | | | | | |
| 93SO | | | | | |
| 94SO | | | | | |
| 95SO | | | | | |
| 96SO | | | | | |
| 97SO | | | | | |
| 98SO | | | | | |
| 99SO | | | | | |
| 100SO | | | | | |
| 101SO | | | | | |
| 102SO | | | | | |
| 103SO | | | | | |
| 104SO | | | | | |
| 105SO | | | | | |
| 106SO | | | | | |
| 107SO | | | | | |
| 108SO | | | | | |
| 109SO | | | | | |
| 110SO | | | | | |
| 111SO | | | | | |
| 112SO | | | | | |
| 113SO | | | | | |
| 114SO | | | | | |
| 115SO | | | | | |
| 116SO | | | | | |
| 117SO | | | | | |
| 118SO | | | | | |
| 119SO | | | | | |
| 120SO | | | | | |
| 121SO | | | | | |
| 122SO | | | | | |
| 123SO | | | | | |
| 124SO | | | | | |
| 125SO | | | | | |
| 126SO | | | | | |
| 127SO | | | | | |
| 128SO | | | | | |
| 129SO | | | | | |
| 130SO | | | | | |
| 131SO | | | | | |
| 132SO | | | | | |
| 133SO | | | | | |
| 134SO | | | | | |
| 135SO | | | | | |
| 136SO | | | | | |

| | | | | | |
|-------|---|--|--|--|--|
| 137SO | teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej | | | | |
| 138SO | | | | | |
| 139SO | | | | | |
| 140SO | | | | | |
| 141SO | | | | | |
| 142SO | | | | | |
| 143SO | | | | | |
| 144SO | | | | | |
| 145SO | | | | | |
| 146SO | | | | | |
| 147SO | | | | | |
| 148SO | | | | | |
| 149SO | | | | | |
| 150SO | | | | | |
| 151SO | | | | | |
| 152SO | | | | | |
| 153SO | | | | | |
| 154SO | | | | | |
| 155SO | | | | | |
| 156SO | | | | | |
| 157SO | | | | | |
| 158SO | | | | | |
| 159SO | | | | | |
| 160SO | | | | | |
| 161SO | | | | | |
| 162SO | | | | | |
| 163SO | | | | | |
| 164SO | | | | | |
| 165SO | | | | | |
| 166SO | | | | | |
| 167SO | | | | | |
| 168SO | | | | | |
| 169SO | | | | | |
| 170SO | teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej | | | | |
| 171SO | | | | | |
| 172SO | | | | | |
| 173SO | | | | | |
| 174SO | | | | | |
| 175SO | | | | | |
| 176SO | | | | | |
| 177SO | | | | | |
| 178SO | | | | | |

| | | | | | |
|-------|---|--|--|--|--|
| 179SO | teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej | | | | |
| 180SO | | | | | |
| 181SO | | | | | |
| 182SO | | | | | |
| 183SO | | | | | |
| 184SO | | | | | |
| 185SO | | | | | |
| 186SO | | | | | |
| 187SO | | | | | |
| 188SO | | | | | |
| 189SO | | | | | |
| 190SO | | | | | |
| 191SO | | | | | |
| 192SO | | | | | |
| 193SO | teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej | | | | |
| 194SO | | | | | |
| 195SO | | | | | |
| 196SO | | | | | |
| 197SO | teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej | | | | |
| 198SO | teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej | | | | |
| 199SO | | | | | |
| 200SO | | | | | |
| 201SO | | | | | |
| 202SO | | | | | |
| 203SO | | | | | |
| 204SO | | | | | |
| 205SO | | | | | |
| 206SO | | | | | |
| 207SO | | | | | |
| 208SO | | | | | |
| 209SO | | | | | |
| 210SO | | | | | |
| 211SO | | | | | |
| 212SO | | | | | |
| 213SO | | | | | |
| 214SO | | | | | |

3.2.11. Strefa komunikacyjna

Strefa komunikacyjna została wyznaczona na terenie drogi klasy głównej oraz zbiorczej, a także na terenach dróg pozostałych, przebiegających przez obszary istniejącej, zwartej zabudowy.

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: wskazano w tabeli, oddzielnie dla każdej wyodrębnionej strefy planistycznej.

| Strefa komunikacyjna [SK] | | | | | |
|---------------------------------|---|--|--|----------------------------------|---|
| Oznaczenie strefy planistycznej | Profil dodatkowy | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | Maksymalna wysokość zabudowy [m] | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] |
| 1SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 2SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 3SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 4SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |

| | | | | | |
|------|---|--|--|--|--|
| 5SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 6SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 7SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 8SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 9SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 10SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 11SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 12SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |

| | | | | | |
|------|---|--|--|--|--|
| 13SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 14SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 15SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 16SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 17SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 18SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 19SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 20SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |

| | | | | | |
|------|---|--|--|--|--|
| 21SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 22SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 23SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 24SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 25SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 26SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 27SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 28SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |

| | | | | | |
|------|---|--|--|--|--|
| 29SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 30SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 31SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 32SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 33SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 34SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 35SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 36SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |

| | | | | | |
|------|---|--|--|--|--|
| 37SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 38SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 39SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 40SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 41SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 42SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 43SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 44SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |

| | | | | | |
|------|---|--|--|--|--|
| 45SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 46SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 47SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 48SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 49SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 50SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 51SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |
| 52SK | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | | | | |

W strefach oznaczonych symbolami: SJ, SZ, SU, SP, SR, SN, SC, SO i SK, teren infrastruktury technicznej w profilu podstawowym dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

3.3. Obszary uzupełnienia zabudowy

Obszary uzupełnienia zabudowy ustalono na podstawie przepisów rozporządzenia OUZ, które precyzyjnie określają sposób ich wyznaczania. Zgodnie z nimi najpierw należy wyznaczyć obszary, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ, a następnie obliczyć ich powierzchnię – P_b. Wyznaczenie tych obszarów polega na mechanicznym, a nawet zautomatyzowanym, wykonaniu ściśle określonych, sparametryzowanych czynności, które można zrealizować stosując analizy przestrzenne w środowisku GIS (ang. Geographic Information System).

Kolejny etap, określony w § 1 ust. 1 pkt 4–5 rozporządzenia OUZ, również polega na wykonaniu analiz przestrzennych w środowisku GIS. W wyniku ich realizacji wyznaczone zostają obszary, dla których należy obliczyć powierzchnię – P_u.

Ostatni etap prac, zgodnie z § 1 ust. 4–5 rozporządzenia OUZ, umożliwia manualną korektę uprzednio wyznaczonych obszarów (ograniczenie lub rozszerzenie), uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, przy czym dodany obszar nie może mieć powierzchni większej, oznaczonej symbolem P_p, niż wynika to z przedstawionego wzoru.

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

Zatem powiększenie nie może przekraczać 25% różnicy pomiędzy powierzchnią obszarów wyznaczonych zgodnie z działaniami określonymi w § 1 ust. 1 pkt 1–3, a powierzchnią wynikową działań określonych w § 1 ust. 1.

Zasięgi obszarów uzupełnienia zabudowy uzyskane na poszczególnych, ww. etapach prac ich wyznaczania, przedstawiono na załączonej mapie nr 7 *Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) – etapy wyznaczania*.

3.3.1. Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ

Do realizacji tego etapu prac wykorzystano bazę danych ewidencji gruntów i budynków, pozyskaną z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (w trakcie trwającej procedury prac nad projektem POG), z której wyodrębniono informacje o budynkach, których rodzaje wg Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) odpowiadają rodzajom budynków wskazanych w rozporządzeniu OUZ, tj.:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Następnie w oprogramowaniu GIS przeprowadzono kilka analiz przestrzennych, w wyniku których wykonano działania wskazane w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ (identyfikacja zgrupowań minimum 5 sąsiadujących budynków (w odległości nie większej niż 100 m) o określonych rodzajach wg KŚT, utworzenie obszarów w otoczeniu wybranych budynków (w promieniu 50 m), uzupełnienie

powstałych obszarów o powierzchni powstałych enklaw (nie większe niż 5000 m²). W rezultacie na obszarze gminy Młynarze, wyznaczono obszar, nieciągły przestrzennie, o łącznej powierzchni:

$$P_b = 248,4634 \text{ ha.}$$

3.3.2. Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia OUZ

W kolejnych krokach, wykorzystując analizy przestrzenne GIS, wykonano działania wskazane w § 1 ust. 1 pkt 4–5 rozporządzenia OUZ (ograniczenie wyznaczonych obszarów o pas położony między budynkami poddawanyymi analizie, a terenami otwartymi (w odległości 40 m)), w wyniku których wyznaczono obszar, nieciągły przestrzennie, o łącznej powierzchni:

$$P_u = 74,0124 \text{ ha.}$$

3.3.3. Powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 4–5 rozporządzenia OUZ

Na podstawie § 1 ust. 2 pkt 4–5 rozporządzenia OUZ, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, dokonano manualnych korekt granic obszaru, wyznaczonego uprzednio w sposób zautomatyzowany (część z obszarów została ograniczona, inna natomiast rozszerzona). Jednocześnie należy nadmienić, że w żadnym przypadku nie rozszerzono granic przedmiotowego obszaru na tereny użytków rolnych klas I–III. W wyniku manualnych korekt granic, wyznaczono obszar o łącznej powierzchni 115,3034 ha.

3.3.4. Powierzchnia wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy

Obszary wyznaczone na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia OUZ, można powiększyć, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, maksymalnie o 25% różnicy powierzchni obszarów P_b i P_u , (§ 1 ust. 5 rozporządzenia OUZ), tj.:

$$P_p = 25\% * (248,4634 \text{ ha} - 74,0124 \text{ ha}) = 0,25 * 174,4510 \text{ ha} = 43,6128 \text{ ha}$$

W POG Młynarze wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy o łącznej powierzchni 115,3034 ha, tym samym jego powierzchnia nie przekracza dopuszczalnego powiększenia, o którym mowa powyżej, co prezentuje poniższe działanie:

$$\text{Powierzchnia wyznaczonych OUZ} < P_u + P_p$$

$$117,3001 \text{ ha} < 74,0124 \text{ ha} + 43,6128 \text{ ha}$$

$$\underline{117,3001 \text{ ha} < 117,6252 \text{ ha}}$$

Lokalizacja przestrzenna ustalonych w POG Młynarze obszarów uzupełnienia zabudowy, zapisana jest w postaci elektronicznej, w formie ustandaryzowanych danych przestrzennych (stanowiących załącznik do uchwały przyjmującej POG).

Rozmieszczenie ustalonych w POG Młynarze obszarów uzupełnienia zabudowy prezentuje część graficzna uzasadnienia planu ogólnego.

ZAŁĄCZNIKI

1. Mapa nr 1 – Obszary gruntów zmeliorowanych
2. Mapa nr 2 – Zabytki objęte formami ochrony
3. Mapa nr 3 – Obiekty infrastruktury społecznej
4. Mapa nr 4 – Układ drogowy
5. Mapa nr 5 – Wybrane elementy infrastruktury technicznej
6. Mapa nr 6 – Tereny wskazane w obowiązującym planie z podziałem na przeznaczenie
7. Mapa nr 7 – Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) – etapy wyznaczania
8. Część graficzna uzasadnienia Planu Ogólnego Gminy Młynarze w rozdzielczości przestrzennej odpowiadającej skali 1:10 000
9. Dane przestrzenne utworzone dla projektu planu ogólnego w toku prowadzonej procedury planistycznej