UCHWAŁA NR ……..

RADY GMINY RADZANÓW

z dnia …… r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Cegielnia Ratowska, Luszewo i Ratowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, z późn.zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XV/124/2020 Rady Gminy Radzanów z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Cegielnia Ratowska, Luszewo i Ratowo, Rada Gminy Radzanów stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radzanów przyjętego Uchwałą Nr XXIX/162/2018 Rady Gminy Radzanów z dnia 19 lutego 2018 r., uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Cegielnia Ratowska, Luszewo i Ratowo, zwany w dalszej części planem.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym jak na załączniku nr 1 w uchwale nr XV/124/2020 Rady Gminy Radzanów z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Cegielnia Ratowska, Luszewo i Ratowo.
3. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego:
   1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
   2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, wykonanego dla poszczególnych jednostek planistycznych oznaczonych symbolami literowymi:
      a) załącznik nr 1 – jednostka planistyczna – Luszewo – symbol literowy - a;
      b) załącznik nr 2 – jednostka planistyczna – Ratowo – symbol literowy - b;
      c) załącznik nr 3 – jednostka planistyczna – Cegielnia Ratowska – symbol literowy - c;
   3) załącznika nr 4 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu;
   4) załącznika nr 5 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Radzanów;
   5) załącznika nr 6 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem (w wersji elektronicznej).

§2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.
2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
   1) granicy obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
   5) wymiarowania podanego w metrach.
3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
   1) granicy Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
   2) granicy Obszaru Natura 2000 Dolina Wkry i Mławki – kod obszaru PLB140008;
   3) położenia obszaru planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska";
   4) obszaru stanowisk archeologicznych AZP; numeru obszaru AZP, numeru stanowiska archeologicznego na obszarze AZP; numeru stanowiska archeologicznego w miejscowości;
   5) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza;
   6) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza;
   7) granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1%;
   8) granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10%.
4. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń dotyczących granic administracyjnych:
   1) granicy gminy;
   2) granica powiatu.
5. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 2, 3 i 4 stanowią oznaczenia informacyjne.
6. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
   1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
   2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i przepisami szczegółowymi planu.
7. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
   1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;

7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

14) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

ROZDZIAŁ II
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE
§3.

Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.

1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   a) **DJP** – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych;
   b) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
   c) **granicy planu –** należy przez to rozumieć określoną na załączaniu graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
   d) **linii rozgraniczającej –** należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
   e) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
   f) **obsadzie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach i obiektach inwentarskich;
   g) **obszarze planu –** należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym opracowaniem wyodrębniony granicą planu;

h) **pasie ochrony funkcyjnej** – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
i) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
j) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
k) **przeznaczenie dopuszczalne -** należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie według ustaleń szczegółowych;
l) **przepisach odrębnych –** należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
m) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszarów wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
n) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem miejscowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;
o) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i immisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
p) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem §6 ust. 1, pkt 8);
q) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;
r) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty; pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
s) **zabudowie wolnostojącej** - należy przez to rozumieć budynki stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, gdy pomiędzy poszczególnymi elementami budynków, takimi jak fundament, ściany nośne, więźba dachowa, istnieje wolna przestrzeń i żaden z tych elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim obiektem budowlanym, z wyjątkiem infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ III
PRZEPISY OGÓLNE
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego planem miejscowym
§4.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
   1) **MN –** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) **RM –** teren zabudowy zagrodowej;
   3) **RU –** teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
   4) **R –** teren rolniczy;
   5) **R/ZZ –** teren rolniczy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
   6) **Z –** teren zieleni;
   7) **Z/ZZ –** teren zieleni na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
   8) **ZL –** teren lasu;
   9) **ZL/ZZ –** teren lasu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
   10) **WP** – teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
   11) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
   12) **KD(G)** – teren drogi publicznej klasy głównej;
   13) **KD(Z)** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
   14) **KD(D**) – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
   15) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
   16) **KDp** – teren ciągu pieszo – jezdnego.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
§5.

1. Zasady ochrony ładu przestrzennego:
   1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
   2) dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 40 cm w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji istniejących budynków w dniu uchwalania planu, o ile wykonanie termomodernizacji nie naruszy przepisów odrębnych;
   3) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w całości lub w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, na zasadach określonych w przepisach ogólnych i szczegółowych planu;

4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczegółowych planu, a nadbudowa wyłącznie w obrysie budynku.

5) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN, RM, RU, R** lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką lub bezpośrednio przy tej granic z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;

6) ogrodzenia od strony dróg powiatowych należy realizować w obszarze, w którym dopuszcza się budowę wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;

7) zakazuje się tworzenia nowych dominant w krajobrazie w postaci zgrupowań budynków inwentarskich, gdzie za zgrupowanie budynków należy rozumieć co najmniej trzy budynki inwentarskie, oddalone wzajemnie od siebie na odległość mniejszą niż 50 m w ramach jednej działki budowlanej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§6.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

1) obszar planu położony jest w całości granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska";
   a) ochrona głównych zbiorników wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

3) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz kierunku odpływu ze źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ustala się nakaz, by uciążliwości generowane przez: obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
   a) adaptuje się istniejące obiekty związane z chowem i hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie;
   b) zakazuje się zwiększania obsad w istniejących obiektach związanych z chowem i hodowlą zwierząt, obiektach inwentarskich i budynkach inwentarskich ponad normy określone w przepisach odrębnych oraz ustaleniach szczegółowych planu;

7) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska

za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;

9) nakazuje się w obszarze planu realizacji usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;

10) ustala się zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem lit. a);
   a) adaptuje się istniejący zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zlokalizowany w granicach terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami cyfrowo - literowymi **a-02RU i a-03RU** z zachowaniem bezpiecznych odległości zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
   a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **RM, RU** i **R** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
   c) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku, gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.

12) w związku z występującymi, zarówno w granicach planu jak i poza nimi, terenami komunikacji drogowej, zabudowę na terenach określonych w pkt 12 należy realizować z wykorzystaniem rozwiązań technicznych i technologicznych, które pozwolą spełnić wymagania dotyczące norm poziomu hałasu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:

1) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych nr 1 i 2;

2) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Obszaru Natura 2000 Dolina Wkry i Mławki w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych nr 1, 2 i 3.

3. Ustala się w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy i prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu gabarytów i formy zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§7.

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej - Ratowo – symbol literowy - b obszary zabytków archeologicznych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 41-57, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 14, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 2;
b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 41-57, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 15, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 1.

2. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. W graniach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§8.

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§9.

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w przepisach szczegółowych planu.
2. Adaptuje się istniejące zagospodarowanie, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych.
3. Dopuszcza się dokonanie zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków pod bezwzględnym warunkiem zachowania parametrów wynikających z: zasady ochrony środowiska, wskaźników zagospodarowania terenów elementarnych oraz parametrów technicznych zabudowy określonych w przepisach szczegółowych planu.
4. Zakazuje się zmiany sposobu użytkowania budynków powodującą zwiększanie obsady zwierząt określonej w przepisach szczegółowych planu w zasadach ochrony środowiska.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§10.

1. Ustala się zakaz zabudowy w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **R/ZZ, Z/ZZ, ZL/ZZ** wynikający z występowania na tych terenach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z rysunkiem planu.
2. W granicach planu występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
   a) w jednostce planistycznej – Luszewo - symbol literowy - a: formy ochrony przyrody, o których mowa w §6 ust. 2, pkt 1) i 2);
   b) w jednostce planistycznej – Ratowo - symbol literowy - b: formy ochrony przyrody, o których mowa w §6 ust. 2, pkt 1) i 2);
   c) w jednostce planistycznej – Ratowo - symbol literowy - b: obszary zabytkowe, o których mowa w §7, ust. 1 pkt 1);
   d) w jednostce planistycznej – Luszewo - symbol literowy - a: obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

e) w jednostce planistycznej – Ratowo - symbol literowy – b: obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

3. W granicach planu nie występują:
   1) tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
   2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
   3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym
§11.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem **MN**:
   1) minimalna powierzchnia działek – 1500 m^2;
   2) minimalna szerokość frontów działek – 25 m;
   3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90^o z tolerancją ± 10^o oraz 180^o z tolerancją ± 10^o.
3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w przepisach ogólnych i szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
§ 12.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   1) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **R/ZZ, Z/ZZ** i **ZL/ZZ** obowiązuje zakaz zabudowy wynikający z położenia tych terenów w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego;
   2) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
   3) ustala się zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem § 6 ust.1 pkt 10 lit. a);
   4) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m i strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów

wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla obszarów położonych w sąsiedztwie cmentarza znajdującego się w sąsiedztwie planu od strony południowej;

5) w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;

6) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;

7) dla obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących oznaczania oraz zgłaszania obiektów budowlanych.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§13.

Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;

2) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi powiatowe i gminne drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi **KD(G), KD(Z) i KD(D)**;

3) pomocniczy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi wewnętrzne oznaczone symbolem literowym **KDW** oraz ciągi pieszo – jezdne oznaczone symbolem literowym **KDp**;

4) dopuszcza się budowę nowych lub przebudowę, remont, modernizację istniejących obiektów mostowych w ciągu dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, warunkujących prawidłowe korzystanie z tych dróg;

5) ustala się minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
   a) 1 miejsce na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN;**
   b) 1 miejsce na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, R, RU**;
   c) 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 500 m^2;
   d) 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 m^2 powierzchni zabudowy dla budynku lub zespołu budynków inwentarskich, o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 1000 m^2;
   e) dla terenów elementarnych niewymienionych w lit. a) - d) w ilości niezbędnej do obsługi terenu i zabudowy;

6) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
   a) nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
   b) nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
   c) nie mniej niż 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
   d) nie mniej niż 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

7) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej z materiałów nieprzepuszczalnych.

§14.

1. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
   1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
   2) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
   3) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   4) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszo – jezdnych wyznaczonych w planie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
      a) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MN**, **RM, RU, R** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
      b) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN**, **RM, RU, R, Z** w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych;
   5) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w przebiegu prostopadłym oraz stref ochronnych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **WP**;
   6) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu.
2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
   1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
   2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
   4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
      a) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej 32 mm;
      b) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
   2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
      a) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej 80 mm;
   3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
   4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
      a) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 100 mm;
   5) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   6) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   7) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg oraz terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę, z zastrzeżeniem lit. a i lit. b, należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
      a) dopuszcza się dla terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
      b) wyjątek wynikający z lit. a nie dotyczy wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych powstałych przy realizacji zabudowy związanej z budynkami lub zespołami budynków inwentarskich i obiektów inwentarskich o łącznej obsadzie nie mniejszej niż 120 DJP;
   8) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
   1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne:
      a) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV;
      b) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV;
      c) stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
   2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako doziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;

2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;

3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;

2) dopuszcza się ogrzewanie paliwami niskoemisyjnymi oraz energią elektryczną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniw fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;

3) do ogrzewania budynków ustala się stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz: dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15.

1. Dla terenów elementarnych wyznaczonych w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych.

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

§16.

1. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

1) **MN, RU, RM, R** – 30%;

2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

ROZDZIAŁ IV
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE PLANU
JEDNOSTKA PLANISTYCZNA – LUSZEWO – SYMBOL LITEROWY - a

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych w planie §17.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **a-1RM, a-2RM, a-3RM, a-4RM, a-5RM, a-6RM, a-7RM** ustala się:

   1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;

   2) przeznaczenie dopuszczalne: teren rolniczy;

   3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
      a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
      b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
      c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
         - dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
      d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

   4) zasady ochrony środowiska:
      a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP czyli poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;

   5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
      a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
      b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;
      c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,20 powierzchni działki budowlanej;

   6) wysokość zabudowy:
      a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe;
      b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
      c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna
      d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;
      e) wysokość budowli nie wyżej niż 15 m;
      f) wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;

   7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
      a) szerokość elewacji frontowej:
         - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
         - maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
      b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
         - maksymalnie. 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;
         - maksymalnie 500 m^2 – dla budynku zabudowy gospodarczo - garażowej;
         - maksymalnie 500 m^2 – dla budynku inwentarskiego;
      c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
   - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
   - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
   - dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
   - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
g) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: teren rolniczy, zabudowa zagrodowa;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
   b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
   c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
      - dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
   d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony środowiska:
   a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 60 DJP czyli poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;
   c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy:
   a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe
   b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
   c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
   d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;
   e) wysokość budowli nie wyżej niż 15 m;
   f) wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;

7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
   a) szerokość elewacji frontowej:
      - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
      - maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
   b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
      - maksymalnie 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;

- maksymalnie 1000 m^2 – dla budynku zabudowy gospodarczo - garażowej;
- maksymalnie 500 m^2 – dla budynku inwentarskiego;

c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
- dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
- kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
g) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m^2.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa związana z obsługa gospodarstwa rolnego;

4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków lub obiektów;
d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
- dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

5) zasady ochrony środowiska:
a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP czyli poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;

6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki budowlanej;
b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,02 powierzchni działki;
c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,002 maksymalnie 0,02 powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość zabudowy:
a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe;
b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;

e) wysokość budowli nie wyżej niż – 15 m;
f) wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;

8) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
a) szerokość elewacji frontowej:
- maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
- maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
- maksymalnie 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;
- maksymalnie 300 m^2 – dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego;
- maksymalnie 500 m^2 – dla budynku inwentarskiego;
c) kierunek głównej kalenicy: równolegle do frontu działki;
d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
- dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
- kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
g) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;

9) minimalna powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m^2.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleń;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §14 ust. 1 pkt 4 lit b).

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-1WS, a-2WS, a-3WS, a-4WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
a) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;
b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

c) dopuszcza się budowę pomostów w kształcie liter: I, T lub L o szerokości biegu maksymalnie 2,0 m i całkowitej długości do 24,0 m.

7. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-1KD(G), a-2KD(G)** ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
      - **a-1KD(G)** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-2KD(G)** – zgodnie z rysunkiem planu;
   b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
   c) zjazdy z drogi publicznej realizować zgodne z przepisami odrębnymi
   d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

8. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **a-1KD(Z)** ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem cyfrowo – literowym **a-1KD(Z)** – zgodnie z rysunkiem planu;
   b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
   c) zjazdy z drogi publicznej realizować zgodne z przepisami odrębnymi
   d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

9. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-1KD(D), a-2KD(D), a-3KD(D), a-4KD(D), a-5KD(D)** ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
      - **a-1KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-2KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-3KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-4KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-5KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
   b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
   c) zjazdy z drogi wewnętrznej realizować zgodne z przepisami odrębnymi
   d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
      - **a-1KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-2KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-3KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-4KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-5KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-6KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
   b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
   c) zjazdy z drogi publicznej realizować zgodne z przepisami odrębnymi
   d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo - jezdnego;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągu:
      - **a-1KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-2KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-3KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-4KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-5KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-6KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-7KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-8KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-9KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-10KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-11KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-12KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-13KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-14KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
   b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
   c) zjazdy z ciągu realizować zgodne z przepisami odrębnymi
   d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA – RATOWO – SYMBOL LITEROWY - b

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych w planie

§18.

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

   1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

   2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
      a) budynek mieszkalny jednorodzinny realizować jako wolnostojący;
      b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
      c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

   3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
      a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
      b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;
      c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,20 powierzchni działki budowlanej;

   4) wysokość zabudowy:
      a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe;
      b) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie wyżej niż 9,5 m,
      c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
      d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 7,0 m;
      e) wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;

   5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
      a) szerokość elewacji frontowej:
         - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
         - maksymalnie 25 m – dla pozostałych budynków;
      b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
         - maksymalnie 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;
         - maksymalnie 150 m^2 – dla budynków zabudowy gospodarczo - garażowej;
      c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
      d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
         - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
         - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
         - dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
         - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
      f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
      g) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

   6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m^2.

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

   1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: teren rolniczy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
   b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
   c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
      - dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
   d) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi zabudowy: dojść, dojazdów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
   e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony środowiska:
   a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP czyli poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;
   c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,20 powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy:
   a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe;
   b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
   c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna
   d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;
   e) wysokość budowli nie wyżej niż 15 m;
   f) wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;

7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
   a) szerokość elewacji frontowej:
      - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
      - maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
   b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
      - maksymalnie. 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;
      - maksymalnie 500 m^2 – dla budynku zabudowy gospodarczo - garażowej;
      - maksymalnie 500 m^2 – dla budynku inwentarskiego;
   c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
   d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
      - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
      - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
   e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
      - dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
      - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
   f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
   g) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: teren rolniczy, zabudowa zagrodowa;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
   b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
   c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
      - dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
   d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony środowiska:
   a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 60 DJP czyli poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;
   c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy:
   a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe
   b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
   c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
   d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;
   e) wysokość budowli nie wyżej niż 15 m;
   f) wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;

7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
   a) szerokość elewacji frontowej:
      - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
      - maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
   b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
      - maksymalnie 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;
      - maksymalnie 1000 m^2 – dla budynku zabudowy gospodarczo - garażowej;
      - maksymalnie 500 m^2 – dla budynku inwentarskiego;
   c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
   d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
      - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
      - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
   e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
      - dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;

- kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

g) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m^2.

4. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-1R, b-2R, b-3R, b-4R, b-5R, b-6R, b-7R, b-8R, b-9R, b-10R, b-11R, b-12R, b-13R, b-14R, b-15R, b-16R, b-17R, b-18R, b-19R, b-20R, b-21R, b-22R, b-23R, b-24R, b-25R, b-26R, b-27R, b-28R, b-29R, b-30R, b-31R, b-32R, b-33R, b-34R, b-35R, b-36R, b-37R, b-38R, b-39R, b-40R, b-41R, b-42R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa związana z obsługa gospodarstwa rolnego;

4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;

b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków lub obiektów;

d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

- dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

5) zasady ochrony środowiska:

a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP czyli poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;

6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,02 powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,002 maksymalnie 0,02 powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe;

b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;

c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;

d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;

e) wysokość budowli nie wyżej niż – 15 m;

f) wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;

8) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) szerokość elewacji frontowej:

- maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
- maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;

b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

- maksymalnie 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;
- maksymalnie 300 m^2 – dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego;
- maksymalnie 500 m^2 – dla budynku inwentarskiego;

c) kierunek głównej kalenicy: równolegle do frontu działki;
d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
- dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
- kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
g) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;

9) minimalna powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m^2.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
b) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
c) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
d) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, w związku z położeniem terenu elementarnego w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleń;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §14 ust. 1 pkt 4 lit b).

7. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-1Z/ZZ, b-2Z/ZZ, b-3Z/ZZ, b-4Z/ZZ, b-5Z/ZZ, b-6Z/ZZ, b-7Z/ZZ, b-8Z/ZZ, b-9Z/ZZ, b-10Z/ZZ, b-11Z/ZZ, b-12Z/ZZ, b-13Z/ZZ, b-14Z/ZZ, b-15Z/ZZ, b-16Z/ZZ, b-17Z/ZZ, b-18Z/ZZ, b-19Z/ZZ, b-20Z/ZZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleń na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, w związku z położeniem terenu elementarnego w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

8. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-1ZL, b-2ZL, b-3ZL, b-4ZL, b-5ZL, b-6ZL, b-7ZL, b-8ZL, b-9ZL, b-10ZL, b-11ZL, b-12ZL, b-13ZL, b-14ZL, b-15ZL** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
   2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-1ZL/ZZ, b-2ZL/ZZ, b-3ZL/ZZ, b-4ZL/ZZ** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
   2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, w związku z położeniem terenu elementarnego w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
10. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **b-1WP, b-2WP, b-3WP, b-4WP** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
   2) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
   3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
      a) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;
      b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
      c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §14, ust.1 pkt 5).
11. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-1WS, b-2WS, b-3WS, b-4WS, b-5WS, b-6WS, b-7WS, b-8WS, b-9WS, b-10WS, b-11WS** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
   2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
      a) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;
      b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
      c) dopuszcza się budowę pomostów w kształcie liter: I, T lub L o szerokości biegu maksymalnie 2,0 m i całkowitej długości do 24,0 m.
12. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-1KD(G), b-2KD(G)** ustala się**:**
   1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej;
   2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
   3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
      a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
         - **b-1KD(G)** – zgodnie z rysunkiem planu;
         - **b-2KD(G)** – zgodnie z rysunkiem planu;

b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
c) zjazdy z drogi publicznej realizować zgodne z przepisami odrębnymi
d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
- **b-1KD(Z)** – zgodnie z rysunkiem planu;
- **b-2KD(Z)** – zgodnie z rysunkiem planu;
b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
c) zjazdy z drogi publicznej realizować zgodne z przepisami odrębnymi
d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
- **b-1KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
- **b-2KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
- **b-3KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
c) zjazdy z drogi wewnętrznej realizować zgodne z przepisami odrębnymi
d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
- **b-1KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
- **b-2KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
- **b-3KDW** – zgodnie z rysunkiem planu;
b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
c) zjazdy z drogi publicznej realizować zgodne z przepisami odrębnymi
d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo - jezdnego;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągu:
      - **b-1KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-2KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-3KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-4KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-5KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-6KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-7KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-8KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-9KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-10KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-11KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-12KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-13KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-14KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-15KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-16KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-17KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-18KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-19KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-20KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-21KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-22KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-23KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-24KDp** – zgodnie z rysunkiem planu;
   b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
   c) zjazdy z ciągu realizować zgodne z przepisami odrębnymi
   d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA – CEGIELNIA RATOWSKA – SYMBOL LITEROWY - c

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych w planie

§19.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo - literowymi **c-1RU** ustala się:

   1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

   2) przeznaczenie dopuszczalne: teren rolniczy, zabudowa zagrodowa;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
   b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
   c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
      - dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
   d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony środowiska:
   a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 60 DJP czyli poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;
   c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy:
   a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe
   b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
   c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
   d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;
   e) wysokość budowli nie wyżej niż 15 m;
   f) wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;

7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
   a) szerokość elewacji frontowej:
      - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
      - maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
   b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
      - maksymalnie 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;
      - maksymalnie 1000 m^2 – dla budynku zabudowy gospodarczo - garażowej;
      - maksymalnie 500 m^2 – dla budynku inwentarskiego;
   c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
   d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
      - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
      - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
   e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
      - dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
      - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
   f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
   g) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m^2.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa związana z obsługa gospodarstwa rolnego;

4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
   b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
   c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków lub obiektów;
   d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
      - dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
   e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

5) zasady ochrony środowiska:
   a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP czyli poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;

6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie95% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,02 powierzchni działki;
   c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,002 maksymalnie 0,02 powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość zabudowy:
   a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe;
   b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
   c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
   d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;
   e) wysokość budowli nie wyżej niż – 15 m;
   f) wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;

8) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
   a) szerokość elewacji frontowej:
      - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
      - maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
   b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
      - maksymalnie 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;
      - maksymalnie 300 m^2 – dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego;
      - maksymalnie 500 m^2 – dla budynku inwentarskiego;
   c) kierunek głównej kalenicy: równolegle do frontu działki;
   d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
      - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
      - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
   e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
      - dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
      - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
g) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;

9) minimalna powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m^2.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleń;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §14 ust. 1 pkt 4 lit b).

4. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **c-1ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
- **c-1KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
- **c-2KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
- **c-3KD(D)** – zgodnie z rysunkiem planu;
b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
c) zjazdy z drogi wewnętrznej realizować zgodne z przepisami odrębnymi
d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§20.

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

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Cegielnia Ratowska, Luszewo i Ratowo

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr XV/124/2020 z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Cegielnia Ratowska, Luszewo i Ratowo.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 1 060 ha, położony w obrębach geodezyjnych Cegielnia Ratowska, Luszewo i Ratowo. Zgodnie z art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac, a następnie ponawiane w miarę potrzeb w toku prowadzonych czynności.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Radzanów, a także stanowiskami inwestorów prywatnych i społeczności lokalnych. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów inwestycyjnych wyznaczono linie zabudowy.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne, natomiast linie zabudowy wyznaczane od strony „zaplecza” działek stanowią maksymalną granicę obszarów możliwych do zabudowy odpowiednimi obiektami określonymi w ustaleniach planu. Celem takiego wyznaczania linii oprócz kształtowania ładu przestrzennego w ciągach zabudowy, jest również ograniczanie niekontrolowanego rozpraszania zabudowy, a także walorów środowiskowych, przyrodniczych i kulturowych

Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowej inwentaryzacji i analiz przestrzennych istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni.
W szczególności w planie miejscowym ustanowiono zasady wynikające z przepisów odrębnych w związku z lokalizacją planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 214 „Działdowo" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska", a także w zasięgu Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Obszaru Natura 2000 Dolina Wkry i Mławki – kod obszaru PLB140008. Ponadto w granicach planu wprowadzono następujące zasady:

a) nakaz utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
b) nakaz, by uciążliwości generowane przez: obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
    - adaptuje się istniejące obiekty związane z chowem i hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie;
    - zakazuje się zwiększania obsad w istniejących obiektach związanych z chowem i hodowlą zwierząt, obiektach inwentarskich i budynkach inwentarskich ponad normy określone w przepisach odrębnych oraz ustaleniach szczegółowych planu;
c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
d) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;

e) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

- adaptuje się istniejący zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zlokalizowany w granicach terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami cyfrowo – literowymi a-02RU i a-03RU z zachowaniem bezpiecznych odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.

f) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:

- dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym RM, RU i R jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku, gdy teren nie podlega ochronie akustycznej – nie ustala się.

g) w związku występującymi, zarówno w granicach planu jak i poza nimi, terenami komunikacji drogowej zabudowę na terenach określonych w pkt 13 należy realizować z wykorzystaniem rozwiązań technicznych i technologicznych, które pozwolą spełnić wymagania dotyczące norm poziomu hałasu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustanowiono nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi.

Ponadto w celu ochrony środowiska i przyrody, a także jakości życia mieszkańców miejscowości Gradzanowo Włościańskie i Józefowo, w granicach planu wprowadzono ograniczenia możliwości realizacji obiektów uciążliwych. W szczególności wprowadzono zapisy dopuszczające lokalizowanie obiektu lub zespołu obiektów zgodnie z ustalonymi w planie wskaźnikami ilości DJP oraz ustalono ograniczenia maksymalnej obsady w pojedynczych obiektach, a także wprowadzono ograniczenia w możliwości lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Wskaźniki i ograniczenia zostały ustalone na podstawie analiz rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w szczególności: dobrej praktyki rolnej, zapewnienia zwierzętom właściwych warunków bytowania i opieki oraz wpływu warunków ich życia na zdrowie i dobrostan. Celem ustaleń planu jest zarówno ochrona interesów mieszkańców, jak również ochrona środowiska. Dlatego też wprowadzone zostało ograniczenie ilości obsady hodowanych zwierząt w obszarze całego planu. Rozwiązania przyjęte w uchwale nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzanów. Mają one charakter kompromisowy, utrzymują przeznaczenie terenów sąsiednich wykorzystywanych rolniczo, umożliwiając prowadzenie hodowli jednak w określonych granicach ilościowych obsady zwierząt.

Takie rozwiązanie planistyczne pozostaje w racjonalnej proporcji do celu jakim jest ochrona środowiska, rozumiana szeroko również z jej elementem jakim jest człowiek.

Dodatkowo w granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym przedmiotowym planem miejscowym znajdują się stanowiska archeologiczne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Zapisy planu nakazują ich ochronę, zachowanie, a także wskazują, że wszelkie prace inwestycyjne należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu:

- występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%;
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy nakazujące wykonanie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych w odpowiedniej ilości oraz w odpowiednim rozmieszczeniu.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 30 % dla terenów oznaczonych symbolami – MN, RU, RM i R, a dla pozostałych terenów elementarnych 1%.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenów oraz zasad zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających, czy rozbudowywanych obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Dodatkowo autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości

sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

W kwestii treści i ochrony prawa własności w licznych orzeczeniach podkreślano zasadę, że ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Jednak wszelkie ograniczenia tego prawa muszą zawsze wynikać z postulatu ochrony wartości generalnych i interesu ogólnego. Tymi wartościami generalnymi oraz interesem ogólnym w przypadku gminy Radzanów jest ochrona zdrowia i życia mieszkańców oraz ochrona środowiska.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji – w związku z lokalizacją w granicach planu zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

9) potrzeby interesu publicznego

Ograniczenia ustalone w planie, a opisanie w powyższych punktach wynikają również z doświadczenia społecznego. Uciążliwości uznawane za znacząco wpływające na pogorszenie warunków życia mieszkańców sygnalizowane były przez mieszkańców. Interes publiczny zatem przewyższać powinien nad interesem poszczególnych inwestorów. Dlatego też realizując projekt panu miejscowego szczególnie uwzględniono interes publiczny.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje następujące drogi publiczne: klasy głównej, zbiorczej i dojazdowej. W granicach planu miejscowego zlokalizowane są również drogi wewnętrzne i ciągi pieszo – jezdne.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Informację o podjęciu Uchwały Nr XV/124/2020 z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Cegielnia Ratowska, Luszewo i Ratowo podano do publicznej wiadomości w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Radzanowie oraz ogłoszenia prasowego. Wskazano tam, że wnioski

do planu należy składać na piśmie na adres: Urzędu Gminy w Radzanowie, Plac Piłsudskiego 6, 06-540 Radzanów, w terminie do 30 dni od dnia ukazania się ogłoszenia.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura wyłożenia planu do publicznego wglądu: w dniach od 29 października 2021 r. do 19 listopada 2021 r., a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (19 listopada 2021 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (tj. do dnia 5 grudnia.) wpłynęło ….. uwag.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 r. poz. 741, z późn.zm.). Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247, z późn. zm.).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Kierowano się w szczególności potrzebami rozwojowymi Gminy Radzanów oraz ochroną środowiska.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Sporządzając projekt planu wzięto pod uwagę oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Uwzględniono w szczególności możliwości rozwojowe obszaru planu.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dopuszcza możliwość realizacji planu miejscowego na danym terenie. Dokument ten stanowi załącznik do uchwały Nr XIX/108/2016 w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Radzanów uchwalonej przez Radę Gminy Radzanów dnia 28 grudnia 2016 r.

V. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 4 do Uchwały
nr ……..
Rady Gminy Radzanów
z dnia ……

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH NA TERENIE CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH CEGIELNIA RATOWSKA, LUSZEWO I RATOWO

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z. późn. zm.) Rada Gminy Radzanów rozstrzyga, co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia Projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Radzanów załącznik do uchwały nr ……. z dnia ……		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 października 2021 r. do 19 listopada 2021 r. (włącznie). W wyznaczonym terminie tj. do 5 grudnia 2021 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Cegielnia Ratowska, Luszewo i Ratowo.										

Załącznik Nr 5 do
Uchwały Nr ……..
Rady Gminy Radzanów
z dnia ……..

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Radzanów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) Rada Gminy Radzanów rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2.

1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej oraz gazu realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.