U C H W A Ł A Nr XIX/130/08
RADY GMINY RADZANOWO z
dnia 28 kwietnia 2008 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino położonej pomiędzy: drogą powiatową nr 223, rowem melioracyjnym, drogą powiatową nr 219, drogą wojewódzką nr 567, częścią zachodniej granicy m. Rogozino, częścią północnej granicy m. Rogozino, drogą gminną nr 9 i drogą wojewódzką nr 567.

Na podstawie art. 7 ust.1 pkt.1;art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 08 marca 1990r. - *O samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 214, poz. 1806;z2003r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. - O *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880) w związku z wykonaniem Uchwały Rady Gminy Radzanowo Nr 267/XLVI/06 z dnia 07.06.2006r. - Rada Gminy Radzanowo uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino położonej pomiędzy: drogą powiatową nr 223, rowem melioracyjnym, drogą powiatową nr 219, drogą wojewódzką nr 567, częścią zachodniej granicy m. Rogozino, częścią północnej granicy m. Rogozino, drogą gminną nr 9 i drogą wojewódzką nr 567 zwany dalej **„Planem”.**

Rozdział I Zakres obowiązywania planu.

§ 1

1. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
   1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1,
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3.

§ 2

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
   1) podstawowego przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolami,
   2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z określeniem elementów zagospodarowania przestrzennego,
   3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, z określeniem nakazów, zakazów, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,
5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem:
   a) obowiązujących linii zabudowy,
   b) maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   c) wielkości powierzchni zabudowy w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej,
   d) gabarytów i wysokości obiektów,
   e) geometrii dachu,
6) zasad i warunków podziału nieruchomości z określeniem parametrów uzyskanych działek (tj. powierzchni, geometrii i obsługi komunikacyjnej),
7) zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic,
8) zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
9) zasad rehabilitacji istniejącej zabudowy z określeniem parametrów zabudowy nakazów, zakazów, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,
10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia planu,
11) terenów niezbędnych do realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
12) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
13) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

2. Plan ze względu na obszar opracowania nie określa:
   1) obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych takich jak: tereny górnicze, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
   2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **planie** - należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą, stanowiącą akt prawa miejscowego,
   2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
   3) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 1. niniejszej uchwały,
   4) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu z określoną funkcją oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem - cyframi i literami,
   5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
   6) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego w tym działki zabudowane,
   7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać (stanowić więcej niż 70% powierzchni terenu, oznaczone odpowiednim symbolem użytkowania) na obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi,

8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie, a nie jest z nim sprzeczne,
9) **liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną obowiązującą lub maksymalną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku bez elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych itp. do $10m^2$ powierzchni w rzucie poziomym,
10) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, pokrytej roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż $10m^2$,
11) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania, itp., poza terenem, do którego prowadzący posiada tytuł prawny,
12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, małej gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:
    a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
    b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów,
    c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów, hałasu i emisji na otwartej przestrzeni,
13) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od istniejącego poziomu terenu, w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten, kominów, wież kościołów i dzwonnicy,
14) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,
15) **ulicy, pasie ulicznym** - należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią, placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczonych do prowadzenia ciągów nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy,
16) **obszarze przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Rozdział II
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem. §4 Określenie podziału obszaru na tereny o danym przeznaczeniu.

1. Plan ustala podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN,**
   2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem **UMN,**
   3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem **RM,**
   4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U,**
   5) tereny zabudowy usługowej: oświaty, sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **UO/US,**
   6) tereny usług kultu religijnego, oznaczone symbolem **UK,**
   7) tereny usług zdrowia, oznaczone symbolem **UZ,**
   8) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone symbolem **U/P,**
   9) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolem **P,**
   10) tereny publicznej zieleni urządzonej i parkowej, oznaczone symbolem ZP,
   11) tereny parkingów, oznaczone symbolem **KP,**
   12) tereny rolne, oznaczone symbolem **R,**
   13) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem **KD,** w klasach:
      a) ulic zbiorczych **KDZ**
      b) ulic lokalnych **KDL**
      c) ulic dojazdowych KDD
      d) ciągów pieszojezdnych **KDPj**
   14) tereny infrastruktury technicznej: kanalizacja, oznaczone symbolem K.

§5 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Obowiązuje:
   1) dopuszczenie wprowadzenia nowych elementów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu na terenach **MN, UMN** i **RM,**
   2) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji na terenach **MN, UMN, U,**
   3) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
   4) stosowanie ogrodzeń ażurowych od strony ulic z ograniczeniem murów do podmurówki i słupów; zakaz stosowania pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł i elementów betonowych,
   5) nakaz kształtowania układu zabudowy przy uwzględnianiu wskazanego na rysunku planu przebiegu ustalonych obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   6) zakaz budowy obiektów tymczasowych na działkach zlokalizowanych bezpośrednio przy ulicach zbiorczych **(KDZ)** I lokalnych **(KDL),**
   7) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
   8) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych na terenach **MN.**

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III

§ 6

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

1. Plan ustala następujące zasady:
   1) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
   2) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek,
   3) zachowanie i włączenie w zagospodarowanie poszczególnych działek istniejących drzew oraz użytków z drzewostanem,
   4) nakaz zachowania przynajmniej 50% terenu każdej działki jako - powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych **(MN, UMN, RM),** 30% na terenach **(U, UO/US, UK, UZ, U/P** i **P),**
   5) na terenach zmeliorowanych przed dokonaniem podziału terenu na działki budowlane należy przebudować sieć drenarską, w uzgodnieniu z właściwym zarządem do spraw melioracji,
   6) na terenach źródliskowych rzeki (dopływu rzeki Słupianki), do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, możliwość realizacji zabudowy kubaturowej wyłącznie z zastosowaniem szamb posiadających atest szczelności,
   7) na terenach o ukształtowaniu charakteryzującym się spływem wód opadowych do najbliższego zbiornika wodnego (tereny źródliskowe rzeki Słupianki) noworealizowaną zabudowę należy projektować w sposób zabezpieczający budynki przed niekorzystnym wpływem wód opadowych, poprzez odpowiednią lokalizację poziomu podłogi budynków,
   8) dopuszczenie poziomu hałasów dla „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, przeznaczonych na cele uzdrowiskowe i rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem" - zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. *"Prawo ochrony środowiska"* (tekst jednolity Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.) oraz przepisami wykonawczymi,
   9) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii, itp.,
   10) prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej i odpadami stałymi.

§7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

1. W stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **„arch"** obowiązuje:
   1) prace ziemne na obszarze stanowiska archeologicznego związane z realizacją inwestycji można prowadzić po uprzednim wykonaniu ratowniczych badań wykopaliskowych,
   2) prace ziemne związane z realizacją inwestycji w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych wymagają nadzoru archeologicznego w trakcie ich realizacji.

§8

Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Plan ustala następujące przestrzenie publiczne:
   1) ulice w liniach rozgraniczających, oznaczone symbolami: **KDZ, KDL, KDD** i **KDPj.**
2. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt. 1 plan dopuszcza się sytuowanie budowli i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcami dróg.

3. Plan ustala:
   1) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających ulic,
   2) realizację zieleni w liniach rozgraniczających ulic **KDZ** i **KDL** z zastosowaniem roślinności odpornej na zanieczyszczenia komunikacyjne,
   3) stosowanie ujednoliconych nawierzchni ciągów komunikacyjnych, pieszych i samochodowych w obrębie wydzielonych odcinków ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi i cyfrowymi,
   4) stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarń w obrębie wydzielonych odcinków ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi i cyfrowymi.

§9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy prowadzić wg następujących zasad:
   1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic (np. tworząc pasy technologiczne infrastruktury technicznej), przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
   3) należy zachować odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu stosownie do przepisów odrębnych,
   4) dopuszcza się przebudowę i sytuowanie urządzeń i sieci infrastruktury w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych - wyłącznie po uzyskaniu warunków od zarządcy drogi. Warunki powyższe nie dotyczą przyłączy.
3. W przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów dopuszcza się możliwość ich rozbudowy lub przebudowy.
4. Rozwiązanie gospodarki zaopatrzenia w wodę:
   1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu wiejskiego, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym od istniejących przewodów magistralnych,
   2) do czasu docelowej rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość indywidualnego zaopatrzenia w wodę (studnie).
5. Rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o:
   1) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną w układzie grawitacyjno - pompowym,
   2) do czasu docelowej rozbudowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się możliwość indywidualnych rozwiązań utylizacji ścieków,
   3) zakaz budowy indywidualnych rozwiązań utylizacji ścieków na terenach posiadających kanalizację sanitarną,
   4) zakaz lokalizacji przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym na terenie obowiązywania planu.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych i pasów ulicznych docelowo w systemie sieci kanalizacji deszczowej, realizowanej w układzie zlewniowym i zrzut ścieków do cieków wodnych, rowów i innych urządzeń wodnych z zastosowaniem urządzeń podczyszczających na wylotach.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
   1) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych na zewnątrz budynku lub w ogrodzeniu posesji zlokalizowanym w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku planu,
   2) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez dostawcę energii,
   3) budowę i przebudowę (w przypadku wystąpienia kolizji) sieci energetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w pasach ulicznych tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i innych urządzeń uzbrojenia terenu. W przypadku niezachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych po trasach uzgodnionych z dostawcą energii i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
   4) minimalna dopuszczalna odległość rzutów poziomych od skrajnego nie uziemionego przewodu napowietrznej linii energetycznej 15 kV do projektowanych budynków i budowli (nazwana strefą bezpieczeństwa) powinna wynosić min. 5m od skrajnego przewodu linii. Wysięg przewodu nie izolowanego wynosi 1,0m. Wysięg przewodu izolowanego wynosi 0,55m. W strefie bezpieczeństwa obowiązuje:
      a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
      b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci,
   5) oświetlenie uliczne na terenach zwartej zabudowy należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic.
8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów:
   1) Realizacja sieci telekomunikacyjnych kablowych przy przestrzeganiu zasad poszanowania przestrzeni publicznej,
   2) zakaz budowy napowietrznych linii telefonicznych.
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi:
   1) w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji i wywóz na składowisko odpadów, za pośrednictwem wyspecjalizowanych jednostek wywozowych przedsiębiorstw,
   2) w oparciu o selektywną zbiórkę (z podziałem na szkło, plastik, papier, itp.) do pojemników zlokalizowanych na wyznaczonych terenach ogólnodostępnych i wywóz do zakładów recyklingu, za pośrednictwem wyspecjalizowanych jednostek wywozowych przedsiębiorstw.
10. Zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem proekologicznych nośników energii.
11. Ochrona przed polami elektromagnetycznymi i niejonizującymi poprzez utrzymanie poziomów pól elektromagnetycznych i niejonizujących poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach jak dla miejsc dostępnych dla ludzi.

§ 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:
   1) **1KDZ** - tereny komunikacji kołowej, droga wojewódzka, ulica zbiorcza:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających - 25m, z poszerzeniem na skrzyżowaniach,

b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 7,Om z poszerzeniem na skrzyżowaniach,
c) ograniczona obsługa terenów przyległych;

2) **2KDZ** i **3KDZ** - tereny komunikacji kołowej, drogi powiatowe, ulice zbiorcze:
a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20m, z poszerzeniem na skrzyżowaniach,
b) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
c) ograniczona obsługa terenów przyległych;

3) **1KDL** i **5KDL** - tereny komunikacji kołowej, drogi powiatowe, ulice lokalne:
a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20m, z poszerzeniem na skrzyżowaniach,
b) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
c) ograniczona i bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

4) **2KDL, 3KDL, 4KDL** i **6KDL** - tereny komunikacji kołowej, drogi gminne, ulice lokalne:
a) szerokość w liniach rozgraniczających - 15m z wyjątkiem **4KDL** o szerokości zmiennej od 13m do 22m, z poszerzeniem na skrzyżowaniach,
b) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni 6,Om,
c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

5) **KDD** od **1KDD** do **46KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi gminne, ulice dojazdowe:
a) rozstaw linii rozgraniczających - min. 10m, wg oznaczenia na rysunku planu,
b) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni 6,Om,
c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

6) **KDPj** od **1KDPj** do **17KDPj** - drogi gminne, ciągi pieszojezdne:
a) szerokość w liniach rozgraniczających - min 5m,
b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

7) **KDPp** - ciągi piesze:
a) szerokość w liniach rozgraniczających - min 3m,
b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

8) **KP** - tereny zespołu miejsc parkingowych:
a) urządzenie i zagospodarowanie zgodnie z §18 i przepisami szczególnymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust.1:
1) zgodnie z przepisami szczególnymi,
2) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa drogowego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych,
3) możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic **KDZ, KDL** i **KDD,** wg oznaczenia na rysunku planu,
4) dopuszcza się sytuowanie ścieżek rowerowych wzdłuż pasów drogowych poza liniami rozgraniczającymi ulic z zachowaniem przepisów szczególnych,
5) ogrodzenia od strony dróg i ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
6) przy budowie dróg i w miarę potrzeb należy zapewnić warunki do migracji zwierząt ze szczególnym uwzględnieniem płazów i gadów.

3. Ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:
1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej i przebudowywanej istniejącej zabudowy. Istniejąca zabudowa może być utrzymana w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

4. Ustala się następujące zasady parkowania:
1) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o rozstawie min. 12m,
2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

a) dla terenów zabudowy usługowej **(U),** terenów zabudowy usługowej i produkcyjno-składowej **(U/P)** oraz terenów produkcyjnych, składów i magazynów **(P)** - zapewnienie miejsc postojowych w granicach terenu w ilości wynikającej z analizy potrzeb zawartej w projekcie budowlanym, nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde 100m^2 powierzchni użytkowej budynku lub na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
b) dla zabudowy rolniczej **(RM)** i mieszkaniowej jednorodzinnej **(MN)** min. 1 miejsce parkingowe,
c) dla zabudowy mieszkaniowo usługowej **(UMN)** min. 2 miejsce parkingowe,
d) dla zabudowy usługowej: oświaty, sportu i rekreacji **(UO/US),** terenów kultu religijnego **(UK)** oraz terenów usług zdrowia **(UZ)** - w zależności od możliwości terenowych i wskaźników zawartych w projektach budowlanych.

Rozdział III
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy.

§ 11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN (od 1MN do 42MN)** plan ustala:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi o uciążliwości ograniczonej do granic własności.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) plan ustala realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na jednej wydzielonej działce budowlanej,
   2) zakaz przekształcania istniejących obiektów gospodarczych na budynki mieszkalne,
   3) plan ustala realizację budynków gospodarczych z zachowaniem zasady „blokowania budynków" tj. sytuowania budynków w głębi działek, w granicach z działkami bezpośrednio sąsiadującymi (działki parzyste z nieparzystymi),
   4) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   5) obsługa komunikacyjna ograniczona z ulic zbiorczych **(KDZ)** i lokalnych **(KDL),** bezpośrednia z ulic dojazdowych **(KDD)** i ciągów pieszojezdnych **(KDPj),**
   6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% działki,
   7) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w pkt.3,
   8) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana; obowiązuje przeznaczenie do 20% powierzchni użytkowej obiektu mieszkalnego na funkcje usługowe,
   9) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych - prywatnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy;
   1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe - wysokość budynków do 10m od poziomu terenu,
   2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 4,5m, tj. 1 kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze i powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 60m^2,
   3) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; główna kalenica dachu budynku frontowego: równoległa do ulic, (dotyczy noworealizowanych i nadbudowywanych budynków), dla rozbudowywanych budynków: dachy dowolne w zharmonizowaniu z istniejącą bryłą budynku,
   4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w granicach 8 - 15m,
   5) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
   1) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości,
   2) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 550m^2,
   3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18m,
   4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
   5) szerokość dróg wewnętrznych: min. 5m.

§12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UMN (od 1UMN do 17UMN)** plan ustala:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie nieuciążliwych usług i nieuciążliwego rzemiosła, połączona z funkcją mieszkaniową.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) plan ustala realizację budynków gospodarczych z zachowaniem zasady „blokowania budynków" tj. sytuowania budynków w głębi działek, w granicach z działkami bezpośrednio sąsiadującymi (działki parzyste z nieparzystymi),
   2) zakaz przekształcania istniejących obiektów gospodarczych na budynki mieszkalne,
   3) plan ustala realizację budynków gospodarczych w granicach z działkami sąsiednimi,
   4) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   5) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic lokalnych **(KDL),** dojazdowych **(KDD)** i ciągów pieszojezdnych **(KDPj),**
   6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki,
   7) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w pkt.3,
   8) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana lub jako obiekty wolnostojące; obowiązuje przeznaczenie do 50% powierzchni użytkowej obiektu mieszkalnego na funkcje usługowe,
   9) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
   1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe - wysokość budynków do 10m od poziomu terenu, zabudowy usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe - wysokość budynków do 7,5m od poziomu terenu,
   2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 5m, tj. 1 kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze i powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 60m^2,
   3) geometria dachów: dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, główna kalenica dachu budynku frontowego: dowolna w nawiązaniu do dachów budynków w bezpośrednim sąsiedztwie (dotyczy noworealizowanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków),
   4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nieprzekraczająca 15m,
   5) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
   1) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości,

2) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowo- usługowej - 600m^2,
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
4) szerokość dróg wewnętrznych na min. 5m.

§13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM (od 1RM do 6RM)** plan ustala:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych i agroturystyki; obsługa rolnictwa, jako towarzysząca zabudowie zagrodowej,
   3) przeznaczenie zakazane: fermy hodowlane powyżej 40 **DJP.**
2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
   2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy lokalnej **(5KDL)** i ulicy dojazdowej **(1KDD),**
   3) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, remontu i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
   4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
   1) realizacja funkcji gospodarczej i usługowej jako wbudowanej w ramach jednego obiektu lub w oddzielnych budynkach,
   2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowe - wysokość do 10m od poziomu terenu, zabudowy usługowej i gospodarczej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasza użytkowe - wysokość do 7,5m od poziomu terenu,
   3) geometria dachów: dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; główna kalenica dachu budynku frontowego równoległa do ulic: **5KDL** i **1KDD** (dotyczy noworealizowanych i nadbudowywanych budynków), dla rozbudowywanych budynków: dachy dowolne w zharmonizowaniu z istniejącą bryłą budynku,
   4) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
   1) dopuszcza się możliwość podziałów działek na następujących warunkach:
      a) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - 550m^2,
      b) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowo - usługowej - 700m^2,
      c) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
      d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
      e) szerokość dróg wewnętrznych na min. 5m.

§14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** (od **1U** do **5U)** plan ustala:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa handlowa w postaci bazaru na terenie oznaczonym symbolem **3U** zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub zarządzającego nieruchomością na pozostałych terenach oznaczonych symbolem **U.**
2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art.51 ust.1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *"Prawo ochrony środowiska"* (tekst jednolity Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.), dla których sporządzenie raportu o ocenie oddziaływania inwestycji na środowisko jest nieobowiązkowe,
2) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
3) funkcja mieszkaniowa łączona z funkcją usługową jako wbudowana, obowiązuje przeznaczenie do 20% powierzchni użytkowej obiektu na funkcje mieszkalne,
4) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic: lokalnej **(5KDL),** dojazdowych **(29KDD, 32KDD** i **33KDD)** i ciągu pieszojezdnego **(9KDPj),**
5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30%.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
   1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe - wysokość budynków do12m od poziomu terenu,
   2) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
   3) geometria dachu: dachy dowolne, zharmonizowane z sąsiednią zabudową i z krajobrazem,
   4) szerokość elewacji frontowej nieprzekraczająca 20m,
   5) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
   1) możliwość podziału terenu,
   2) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy usługowej - 2000m^2,
   3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30m,
   4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
   5) szerokość dróg wewnętrznych na min. 5m.

§15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO/US** (od **1UO/US** do **3UO/US)** plan ustala:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa związana bezpośrednio z funkcją podstawową: usługi zdrowia, opieki społecznej, itp. oraz urządzona zieleń parkowa,
   3) przeznaczenie zakazane: każde niezwiązane z przeznaczeniem podstawowym.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) ustalone maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy: lokalnej **(5KDL)** i ulic dojazdowych **(12KDD, 18KDD** i **34KDD),**
   3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30%.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
   1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, plus ewentualnie poddasze użytkowe - wysokość budynków do 15m od poziomu terenu,
   2) geometria dachu: dachy dowolne, zharmonizowane z sąsiednią zabudową i z krajobrazem,
   3) szerokość elewacji frontowych budynków usługowych zgodnie z wymogami funkcji obiektu,
   4) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
   1) zakaz podziału terenu.

§ 1 6

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** plan ustala:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa kultu religijnego - teren kościoła;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa dla zarządzającego nieruchomością (plebania),
   3) przeznaczenie zakazane: każde niezwiązane z przeznaczeniem podstawowym.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) ustalona maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   2) funkcja mieszkaniowa łączona z funkcją usługową jako oddzielne obiekty,
   3) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic dojazdowych **(32KDD** i **34KDD),**
   4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30%.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
   1) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe - wysokość budynków do 10m od poziomu terenu,
   2) możliwość lokalizacji wolnostojących budynków garażowych,
   3) geometria dachu: dachy dowolne, zharmonizowane z sąsiednią zabudową i z krajobrazem,
   4) szerokość elewacji frontowej nieprzekraczająca 15m,
   5) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
   1) zakaz podziału terenu.

§17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UZ plan ustala:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa związana z ochroną zdrowia,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub zarządzającego nieruchomością.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) ustalona maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   2) funkcja mieszkaniowa łączona z funkcją usługową jako oddzielne obiekty,
   3) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic dojazdowej **(46KDD),**
   4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30%.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
   1) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe - wysokość budynków do 10m od poziomu terenu,
   2) możliwość lokalizacji wolnostojących budynków garażowych,
   3) geometria dachu: dachy dowolne, zharmonizowane z sąsiednią zabudową i z krajobrazem,
   4) szerokość elewacji frontowej nieprzekraczająca 15m,
   5) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
   1) zakaz podziału terenu:

§18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/P** plan ustala:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-produkcyjna,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub zarządzającego nieruchomością.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art.51 ust.1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *"Prawo ochrony środowiska"* (tekst jednolity Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.), dla których sporządzenie raportu o ocenie oddziaływania inwestycji na środowisko jest nieobowiązkowe,
   2) ustalone maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   3) funkcja mieszkaniowa łączona z funkcją usługowo-produkcyjną jako wbudowana; obowiązuje przeznaczenie do 20% powierzchni użytkowej obiektu na funkcje mieszkalne,
   4) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy: lokalnej **(5KDL),**
   5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30%.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
   1) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe - wysokość budynków do12m od poziomu terenu,
   2) możliwość lokalizacji wolnostojących budynków produkcyjnych, usługowych, garażowych i gospodarczych,
   3) geometria dachu: dachy dowolne, zharmonizowane z istniejącą zabudową na działce,
   4) szerokość elewacji frontowych nieprzekraczająca 20m,
   5) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
   1) możliwość podziału terenu,
   2) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy usługowo-produkcyjnej 2000m^2,
   3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30m,
   4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
   5) szerokość dróg wewnętrznych na min. 5m.

§19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P (od 1P do 2P) plan ustala:
   1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej,
   2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie usług rzemieślniczych i obsługi komunikacji,
   3) przeznaczenie zakazane: zabudowa mieszkaniowa i rolnicza.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art.51 ust.1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *"Prawo ochrony środowiska"* (tekst jednolity Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.), dla których sporządzenie raportu o ocenie oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe,
   2) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   3) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic dojazdowych (2KDD i 4KDD) z wyjątkiem terenu 1P gdzie dopuszcza się obsługę z ulicy lokalnej 1KDL i z ulicy zbiorczej 1KDZ poprzez istniejące zjazdy,
   4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki,
   5) funkcja podstawowa łączona z funkcjami uzupełniającymi Gako wbudowana lub jako obiekty wolnostojące).
3. Zasady kształtowania zabudowy:
   1) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe - wysokość do 15m od poziomu terenu i usługowej do

2 kondygnacji nadziemnych - wysokość do 12m od poziomu terenu, w tym ewentualnie poddasze użytkowe - wysokość do 10m; możliwość sytuowania punktowych elementów wysokich wynikających z potrzeb technologicznych,

2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości zabudowy jedna kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze - wysokość obiektów do 6m od poziomu terenu,
3) geometria dachu: kąt nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°, układ połaci dachowych: dowolny, główna kalenica dachu: ukształtowana dowolnie,
4) szerokość elewacji frontowej głównych budynków nieprzekraczająca 25m,
5) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
   1) możliwość podziału terenu,
   2) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy produkcyjno-magazynowej i usługowej - 3000m^2,
   3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30m,
   4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
   5) szerokość dróg wewnętrznych min. 10m.

§20

1. Na terenach wymienionych oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** (od **1ZP** do **57ZP),** plan ustala:
   a) przeznaczenie podstawowe - urządzona zieleń parkowa,
   b) przeznaczenie dopuszczalne - obiekty małej architektury,
   c) przeznaczenie zakazane - wszelka zabudowa kubaturowa,

   1) zasady zagospodarowania terenu:
      a) obowiązuje zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego i zdrowego drzewostanu oraz zagospodarowanie terenu zielenią uzupełniającą wysoką iniską na terenie **7ZP,**
      b) obowiązuje dla poszczególnych terenów wykonanie projektów technicznych z wyznaczeniem alejek pieszych, elementów małej architektury, ścieżek pieszych, śmietników i odpowiednio dobranych nasadzeń (drzewa krzewy i zieleń niska).

§21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP (od 1KP** do **3KP)** plan ustala:
   a) przeznaczenie podstawowe: zespół parkingowy,
   b) przeznaczenie zakazane: wszelka zabudowa kubaturowa,

   1) zasady zagospodarowania terenu:
      a) obowiązuje procent zagospodarowania parkingów zielenią wysoką i niską na min. 20 %.

§22

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** (od **1WS** do **6WS)** ustala się:
   1) tereny wód śródlądowych wraz z zielenią łęgową,
   2) zasady zagospodarowania:
      a) utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych z możliwością ich przebudowy,
      b) pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu lub oczka wodnego.

§ 2 3

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R (od 1R** do **2R)** plan ustala:
   1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne,
   2) przeznaczenie zakazane: wszelka zabudowa.

§24

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K** plan ustala:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren kanalizacji,
   2) przeznaczenie zakazane: zabudowa kubaturowa.

§25

1. Plan ustala następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
   1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy.

Rozdział IV Przepisy przejściowe i końcowe.

§26

1. Jednorazową opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości:
   1) dla terenów MN, UMN, U, U/P i P: 30%,
   2) dla usług publicznych: 10%.

§27

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanowo.

§28

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i ogłoszenia na stronie internetowej Gminy.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
Jolanta Anna Sochacka

UZASADNIENIE

Na przestrzeni ostatnich lat do Urzędu Gminy w Radzanowie wpływały wnioski o dokonanie zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego lub o sporządzenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rogozino. Dotyczyły one głównie przeznaczenia terenów pod funkcje mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową.

Stosownie do art. 14 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. - *O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), wykonana została analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stopnia zgodności przewidywanych jego rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzanowo zatwierdzonym Uchwałą nr 151 /XVII/2000 Rady Gminy Radzanowo z dnia 29 czerwca 2000r..

Zgodnie z art. 14 ust.1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. - O *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzyga Rada Gminy poprzez podjecie uchwały.

W dniu 07.06.2006r. Rada Gminy Radzanowo podjęła uchwałę Nr 267/XI_VI/06 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino położonej pomiędzy: drogą powiatową nr 223, rowem melioracyjnym, drogą powiatową nr 219, drogą wojewódzką nr 567, częścią zachodniej granicy m. Rogozino, częścią północnej granicy m. Rogozino, drogą gminną nr 9 i drogą wojewódzką nr 567.

W związku z podjęciem przez Radę Gminy Radzanowo w/w uchwały oraz zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. - O *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,* Wójt Gminy Radzanowo przeprowadził procedurę planistyczną.

Prace projektowe nad projektem planu, polegające m. in. na analizie istniejącego zagospodarowania terenu oraz diagnozie środowiska przyrodniczego pozwoliły na ustalenie właściwych warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu, zasad jego podziału na działki budowlane, a także obsługi komunikacji i uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Zgodnie z opracowanym projektem planu, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową stanowią większość terenów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino. Tereny przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę usługowo-mieszkalną, lokalizuje się w taki sposób, aby funkcja ta stanowiła osłonę zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwością akustyczną istniejącej drogi wojewódzkiej nr 567 oraz drogi powiatowej „Rogozino-Imielnica". Tereny przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową związaną z gospodarstwem rolnym, zlokalizowano w miejscu, w którym na przestrzeni czasu, ukształtował się istniejący układ urbanistyczny miejscowości Rogozino. Tereny przeznaczone w projekcie planu pod obiekty publiczne, tj. szkoły; przedszkola; ośrodki zdrowia; kościół, zlokalizowano w miejscu, w którym na przestrzeni czasu, ukształtował się istniejący układ urbanistyczny miejscowości Rogozino. Tereny przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę usługową, zlokalizowano w miejscu, w którym na przestrzeni czasu, ukształtował się istniejący układ urbanistyczny miejscowości Rogozino. Tereny przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę produkcyjno-składowo-magazynową, zlokalizowano na północ od istniejącej drogi wojewódzkiej nr 567. Lokalizowane funkcje usługowe wraz z obiektami publicznymi, tj. szkoły; przedszkola; ośrodki zdrowia; kościół oraz funkcje produkcyjno-składowo-

magazynowe będą służyć rozwojowi wiodącej funkcji mieszkaniowej określonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino.

W dniach od 17.07.2007r. do 10.08,2007r.,projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony został do publicznego wglądu. W dniach od 17.07.2007r. do 10.08.2007r., z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego częścimiejscowości Rogozino wra środowisko, zapoznało się 5 (słownie: pięć) osób. Do dnia 24.08.2007r. jak również w terminie późniejszym, do Urzędu Gminy w Radzanowie nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części mi środowisko.

W dniu 28.04,2008r. Rada Gminy Radzanowo uchwałą Nr XIX/129/08 stwierdziła zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino położonej po melioracyjnym, drogą powiatową nr 219, drogą wojewódzką nr 567, częścią zachodniej granicy m. Rogozino, częścią północnej granicy m. Rogozino, drogą gminną nr 9 i drogą wojewódzką nr 567 z ustaleniami ''Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzanowo" zatwierdzonego Uchwałą nr 151 /XVII/2000 Rady Gminy Radzanowo z dnia 29 czerwca 2000r..

Rada Gminy Radzanowo, zgodnie z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. - O *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), podjęła niniejszą uchwałę.

WÓJT
Tadeusz Pokorski

ZAŁĄCZNIK nr 2 do uchwały
Nr XIX/130/08 Rady Gminy
Radzanowo z dnia 28 kwietnia
2008 roku

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino położonej pomiędzy: drogą powiatową nr 223, rowem melioracyjnym, drogą powiatową nr 219, drogą wojewódzką nr 567, częścią zachodniej granicy m. Rogozino, częścią północnej granicy m. Rogozino, drogą gminną nr 9 i drogą wojewódzką nr 567.

L.p.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę		Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Zarządzenie Wójta nr .. z dnia ...		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały Nr		Uwagi
		Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej	Adres				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				UWAGI	NIE	WNIESIONO					

Uwaga:
Integralną częścią wykazu
jest zbiór wniesionych uwag.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
Jolanta [illegible]

ZAŁĄCZNIK nr 3 do uchwały
Nr XIX /130 / 08 Rady Gminy
Radzanowo z dnia 28 kwietnia
2008 roku

w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Realizując ustalenia zawarte w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. gmina **przewiduje** wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej zgodnie z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino położonej pomiędzy: drogą powiatową nr 223, rowem melioracyjnym, drogą powiatową nr 219, drogą wojewódzką nr 567, częścią zachodniej granicy m. Rogozino, częścią północnej granicy m. Rogozino, drogą gminną nr 9 i drogą wojewódzką nr 567 i zawarte w Prognozie skutków finansowych uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino", które będą realizowane jako ustalenia planu miejscowego

Zadanie 1

przejęcie na rzecz gminy gruntów na cele publiczne w perspektywie 10 lat, koszt 450 tys. zł;

Zadanie 2

przejęcie na rzecz gminy gruntów pod drogi publiczne w perspektywie 10 lat, koszt 550 tys;

Zadanie 3

budowa niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej w perspektywie 10 lat, koszt 9 820 tys. zł;

W/w wielkości zostaną uściślone na etapie sporządzania dokumentacji projektowo - kosztorysowej oraz operatów szacunkowych dotyczących wyceny gruntów, celem wykupu nieruchomości przez gminę.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
Jolanta Anna Sochan