UCHWAŁA NR XXV/155/2012
RADY GMINY RADZANOWO

z dnia 22 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino w obrębie Rogozino wraz z częścią miejscowości Stare Boryszewo w obrębie Boryszewo Stare i Stróżewko

Na podstawieart. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) oraz art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r., poz. 567), w związku z uchwałą Nr XXVIII/185/2008 z dnia 27 listopada 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino w obrębie Rogozino wraz z częścią miejscowości Stare Boryszewo w obrębie Boryszewo Stare i Stróżewko, położoną pomiędzy: drogą wojewódzką nr 567, na odcinku A, B; drogą powiatową „Rogozino-Imielnica" nr 2901 W, na odcinku oznaczonym literami B, C; drogą powiatową „Stróżewko-Rogozino" nr 2937W, na odcinku oznaczonym literami C, A, **Rada Gminy Radzanowo uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino w obrębie Rogozino wraz z częścią miejscowości Stare Boryszewo w obrębie Boryszewo Stare i Stróżewko, położonej pomiędzy: drogą wojewódzką nr 567, na odcinku A, B; drogą powiatową „Rogozino- Imielnica" nr 2901 W, na odcinku oznaczonym literami B, C; drogą powiatową „Stróżewko-Rogozino" nr 2937W, na odcinku oznaczonym literami C, A, zwany dalej planem.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu. Stwierdza się, iż doprojektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag.

3. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktuiy technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z załącznikiem nr 2.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem wyznacza:

1) od strony północno-zachodniej oś drogi wojewódzkiej nr 567;

2) od strony wschodniej oś drogi powiatowej „Rogozino-Imielnica" nr 2901 W;

3) od strony południowej oś drogi powiatowej „Stróżewko-Rogozino" nr 2937W.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią uchwały jest:

1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Radzanowo o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycjiz zakresu infrastruktuiy technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania;

2) stworzenie podstaw materialno - prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;

3) ochrona interesu publicznego, w zakresie komunikacji, inżynierii, ochrony środowiska;

4) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;

7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu 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 wzrostu wartości nieruchomości, na podstawie, których ustala się jednorazową opłatę, stanowiącą dochód własny gminy.

§ 6. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę regulującą zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego. W stanie prawnym w dniu uchwalenia planu ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z2003r. nr 80 poz. 717, z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Radzanowo, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

4) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący przepis gminny, obejmujący obszar określony w §2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

5) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

6) **granicach opracowania** — należy przez to rozumieć granice opracowania rysunku planu na wykorzystanej na danym arkuszu kopii mapy do celów projektowych, stanowiącej jednocześnie granice obowiązywania oznaczeń graficznych użytych na arkuszu rysunku planu;

7) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany;

8) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszary objęte niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

9) **terenie-** należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;

10) **oznaczeniu** — należy przez to rozumieć oznaczenie symbolem terenu na rysunku planu, w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, litery oznaczają jego przeznaczenie;

11) **działce—** należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;

12) **innej działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć odpowiednie rodzaje przedsięwzięć, innych niż mogące znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach o ochronie środowiska;

13) **kierunku kalenicy-** należy przez to rozumieć usytuowanie głównej kalenicy budynku względem frontu działki lub granicy z działką sąsiednią;

14) **kącie położenia granic nowych działek** - należy przez to rozumieć określony w ustaleniach szczegółowych kąt, jaki mają tworzyć z pasem drogowym dochodzące do niego nowe granice działek lub z granicą działki sąsiedniej;

15) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć granice między terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (w tym również ulice), ustalone niniejszym planem;

16) **modernizacji-** należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;

17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy-** należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków i innych obiektów kubaturowych w granicach działki, bez prawa przekroczenia tej linii, nie dotyczy części nadziemnych budynków takich jak balkony, loggie, niezabudowane ganki, oraz daszki nad furtkami, schody do budynku, zadaszenia, wykusze lecz nie więcej niż o 2,0 m na powierzchni zabudowy nie większej niż 8,0 m^2 oraz na szerokości nie większej niż 30% szerokości elewacji frontowej budynku ;

18) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych), zaliczonych wg obowiązujących norm do kubatury budynku w całości, bez prawa przekroczenia tej linii, nie dotyczy części nadziemnych budynków takich jak balkony i loggie oraz niezabudowanych ganków, daszków nad furtkami, schodów do budynku, zadaszenia, wykusze lecz nie więcej niż o 2,0 m na powierzchni zabudowy nie większej niż 8,0 m^2 oraz na szerokości nie większej niż 30% szerokości elewacji frontowej budynku;

19) **szerokości elewacji frontowej budynku** - należy przez to rozumieć widoczną od strony frontu działki elewację budynku lub jego części, wyodrębnionej jako osobna bryła z własnym dachem, będącej w odbiorze zewnętrznym odrębnym budynkiem;

20) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ **7.** 1. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz zasady realizacji zagospodarowania, zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych, odpowiednio w rozdziałach 2 i 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 8. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) przeznaczenie terenów;

6) strefa zieleni izolacyjnej wysokiej w granicach terenów zabudowy;

7) granice strefy bezpieczeństwa ropociągu;

8) przebieg dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych.

2. Użyte oznaczenia graficzne obowiązują w granicach opracowania, oznaczonego na arkuszu rysunku planu. Poza granicami opracowania mają charakter informacyjny.

§9. l.Na obszarze planu plan wyznacza tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami **1UMN** i **2UMN** ;

2) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolami **1PU** i **2PU** ;

3) tereny dróg publicznych:

a) drogi głównej, oznaczonej symbolem **1KDG** ,

b) drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ** ,

c) drogi lokalnej, oznaczonej symbolem **1KDL** ,

d) drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **1KDD** .

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczono na rysunku planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych, rozdział 3.

4. Nie dopuszcza się możliwości realizacji na terenach innego zainwestowania niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

§ 10. 1. W zakresie kształtowania terenów publicznych:

1) nie wyznacza się obszaru przestrzeni publicznej;

2) terenami publicznymi ustala się teren dróg, oznaczone symbolami: 1KDG - droga główna, 1KDZ - droga zbiorcza, 1KDL - droga lokalna, 1KDD - droga dojazdowa;

3) plan ustala:

a) realizację zieleni w liniach rozgraniczających drógKDG, KDZ i KDL z zastosowaniem roślinności odpornej na zanieczyszczenia komunikacyjne,

b) stosowanie ujednoliconych nawierzchni ciągów komunikacyjnych, pieszych i samochodowych w obrębie wydzielonych odcinków ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi i cyfrowymi,

c) stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarń w obrębie wydzielonych odcinków ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi i cyfrowymi,

d) ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg,

e) przy budowie dróg i w miarę potrzeb należy zapewnić warunki do migracji zwierząt ze szczególnym uwzględnieniem płazów i gadów.

2. Terenami **realizacji celów publicznych** ustala się:

1) teren dróg publicznych - drogi głównej, oznaczonej symbolem 1KDG, drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ, drogi lokalnej, oznaczonej symbolami 1KDL oraz drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD;

2) dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, na warunkach dla nich określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ **11. W** zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;

2) nie dopuszcza się lokalizowania na terenach obiektów o funkcji innej, niż związana z ustalonym dla terenu przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;

3) ukształtowania wymagają:

a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,

b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg publicznych.

§ 12. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

1) wyklucza się możliwość realizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) uciążliwość obiektu winna zamykać się w granicach działki lub terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

3) w zakresie gospodarki odpadami:

a) segregację, gromadzenie odpadów na posesjach w pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia (odpady wymieszane, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania, wydzielone odpady niebezpieczne), wywóz i zagospodarowanie zgodnie z wymaganiami określonymi w uchwale rady gminy dotyczącej utrzymania czystości i porządku w gminie,

b) gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) kwalifikuje się tereny do odpowiedniego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- zabudowy mieszkaniowo-usługowej - tereny, o których mowa w §9 ust. 1 pkt 1,

- pozostałych terenów, nie wymienionych w tiret pierwszym, nie kwalifikuje się;

5) wprowadza się ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;

6) w zakresie ochrony powietrza:

a) w realizowanych kotłowniach lokalnych stasować technologię i paliwa zapewniające dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń. Projektowane systemy grzewcze powinny przewidywać pokrycie części zapotrzebowania na ciepło ze źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii,

b) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza oraz wartości odniesienia substancji w powietrzu poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;

7) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy

0 gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

8) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi

1 geograficznymi oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;

9) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek;

10) zachowanie i włączenie w zagospodarowanie poszczególnych działek istniejących drzew oraz użytków z drzewostanem;

11) w zakresie ochrony gruntów, w tym ochrony systemów melioracyjnych:

a) zagospodarowanie obszaru należy prowadzić w poszanowaniu wymogów dotyczących ochrony przed powodzią oraz suszą zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,

b) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowych oraz właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych należy zachować istniejącą sieć rowów,

c) na terenach gruntów zmeliorowanych, planowanych do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze, ustala się:

- obowiązek dokonania, przed realizacją prac ziemnych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich, w uzgodnieniu z użytkownikiem tych urządzeń oraz jednostką prowadzącą ewidencję urządzeń melioracji szczegółowych (Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie),

- obowiązek dokonania analizy zasadności częściowej likwidacji urządzeń melioracyjnych na terenie objętym planem, przy czym bezwzględnie należy zachować część systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących,

- obowiązek przebudowy istniejącej sieci drenarskiej przed dokonaniem podziału terenu na działki budowlane, przy czym projekt przebudowy należy uzgodnić z jednostką prowadzącą ewidencję urządzeń melioracji szczegółowych (Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Oddział w Płocku) oraz spółką wodną (Spółką Wodną Radzanowo).

§ **13. W** zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** nie ustala się wymogów w zakresie ochrony, bowiem w granicach opracowania nie występują obiekty lub obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych oraz wymagające ochrony.

§ **14.** W zakresie **kształtowania zabudowy** plan ustala:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) warunek sytuowania zabudowy w obowiązującej linii zabudowy, jeśli taką wyznaczono, nie dotyczy zabudowy towarzyszącej zabudowie zgodnej z przeznaczeniem terenu tj. garaży, budynków gospodarczych;
4) przy przebudowie i rozbudowie budynków istniejących:
   a) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów, wysokości zabudowy oraz szerokości elewacji frontowej niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych,
   b) przyjęte rozwiązania w zakresie: wysokości zabudowy, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki powinny zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi lub zespołowi budynków w granicach działki,
   c) w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie działki przekracza zawarty w ustaleniach szczegółowych udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki oraz minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków w celu ich dostosowania dla potrzeb osób niepełnosprawnych, poprawy bezpieczeństwa ich użytkowania lub poprawy warunków higieniczno- sanitarnych. Powierzchnia nowej zabudowy powinna być ograniczona do niezbędnej dla realizacji ww. celów.

§ **15.** Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się zgodnie z wymogami określonymi dla poszczególnych terenów, zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

§ **16.** Nie ustala się wymogóww zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych** ze względu na niewystępowanie ich w obszarze.

§ **17. W** zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania działek budowlanych** plan ustala:

1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości, przy zachowaniu warunków planu w zakresie wydzielania działek budowlanych;
3) szczegółowe zasady i warunki w zakresie wydzielania działek budowlanych ustala się zgodnie z wymogami określonymi dla poszczególnych terenów, zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
4) dla każdej z działek powstałej w wyniku podziału należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - bezpośredni lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;

5) parametry dróg wewnętrznych dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;

6) podziały działek dokonywane w celu dodzielenia wydzielonej działki do działki sąsiedniej oraz wydzielanie działek związane z budową lub poszerzeniami dróg oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej winny być dokonywane stosownie do potrzeb, niezależnie od warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych;

7) przy podziale działek, przez teren których zaprojektowano przebiegi dróg, dopuszcza się dokonanie podziału bez wydzielania terenu przewidzianego pod budowę drogi, pod warunkiem, iż parametry nowowydzielanych działek będą gwarantowały zachowanie parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w zakresie zasad podziału nieruchomości oraz wskaźników kształtowania zabudowy

1 zagospodarowania terenu po późniejszym wydzieleniu terenu przewidzianego pod budowę drogi.

§ **18.** 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

1) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny komunikacji:

a) teren drogi głównej, oznaczonej symbolem **1KDG** , stanowiącej odcinek drogi wojewódzkiej nr 567,

b) teren drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ** , stanowiącej odcinek drogi powiatowej 2901 W,

c) teren drogi lokalnej, oznaczonej symbolem **1KDL** , stanowiącej odcinek drogi powiatowej nr 2937W,

d) teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **1KDD,** stanowiącej odcinek drogi gminnej;

2) powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji drogowej gminy, powiatu i województwa poprzez istniejące publiczne drogi główne, zbiorcze oraz lokalne;

3) parametry techniczne dróg, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;

2. Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej ilości **miejsc postojowych** dla samochodów osobowych, wynikającej z programu funkcjonalnego obiektu, w ilości nie mniejszej niż:

1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - min. 1 miejsce postojowe na jeden wydzielony lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce postojowe na jeden wydzielony lokal użytkowy - w garażu lub na własnej działce;

2) dla budynków usługowych:

a) miejsca dla klientów - 1 stanowisko postojowe na 50 m^2 ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na obiekt lub lokal,

b) miejsca dla pracowników - 1 stanowisko postojowe na 2 zatrudnionych na zmianie;

4) dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów - nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na

2 zatrudnionych na zmianie.

3. Przy określaniu ilości miejsc postojowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych, nadbudowywanych oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego należy dokonać całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą obiektu jak i nowo projektowaną.

§ **19. W** zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej plan ustala:**

1) zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące i rozbudowywane zbiorowe systemy uzbrojenia:

a) sieć wodociągową,

b) sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej - perspektywicznie,

c) sieć gazową - perspektywicznie,

d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

e) sieci teletechniczne;

2) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów dopuszcza się ich zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy;

3) lokalizację urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z wyjątkiem przyłączy do budynków, w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do przepisów odrębnych;

4) linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu w rzuc poziomym. Dla budownictwa jednorodzinnego lub zagrodowego szafki gazowe (otwierane od strony ulicy) powinny być zlokalizowane w linii ogrodzeń, a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;

5) ze względu na szerokości istniejących dróg w liniach rozgraniczających i obowiązujące odległości normatywne pomiędzy sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się zachowanie istniejących sieci zlokalizowanych pod jezdnią oraz realizację sieci kanalizacji sanitarnej pod jezdnią, pod warunkiem uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi i uzyskaniu odstępstwa od warunków technicznych;

6) w przypadku braku możliwości lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się ich lokalizację w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na ten cel;

7) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

a) rozbudowę sieci wodociągowej,

b) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu wiejskiego, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym od istniejących przewodów magistralnych,

c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody dla potrzeb technologicznych,

d) na sieci należy zlokalizować hydranty przeciwpożarowe o parametrach określonych w przepisach odrębnych;

e) hydranty powinny być usytuowane w miejscach dostępnych z głównych dróg komunikacyjnych,

f) parametry sieci powinny zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych i możliwość zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych;

8) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** ustala się:

a) budowę zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej realizowaną w układzie grawitacyjnym lub grawitacyjno-ciśnieniowym,

b) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się:

- odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe i ich wywóz przez wyspecjalizowane firmy do punktów zlewnych,

- realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków przy korzystnych warunkach gruntowo-wodnych,

c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,

d) zakaz budowy indywidualnych rozwiązań oczyszczania ścieków na terenach w bezpośrednim zasięgu kanalizacji sanitarnej;

9) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** :

a) odprowadzenie wód opadowych z terenów dróg docelowo do siecikanalizacji deszczowej, tymczasowo, do czasu wybudowania sieci, do rowów przydrożnych i innych urządzeń wodnych,pod warunkiem oczyszczenia wód z zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,

b) odprowadzanie wód opadowych z terenów przeznaczonych do zabudowy na teren własnej działki lub rowów melioracyjnych, pod warunkiem oczyszczenia wód z zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,

c) należy dążyć do zahamowania spływów powierzchniowych i zagospodarowania możliwie jak największej ilości wód w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich, przy czym dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i ushig (PU) ustala się obowiązek retencjonowania wód, dla zahamowania dynamicznego spływu wód z nawierzchni utwardzonych;

10) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
a) rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia w postaci: stacji transformatorowych, linii kablowych lub napowietrznych średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulic,

b) sieci w miarę możliwości należy realizować jako podziemne,
c) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci,

d) lokalizację stacji transformatorowych w wykonaniu napowietrznym lub budynkowym, w zależności od potrzeb, w miejscach posiadających bezpośredni dostęp do drogi,

e) lokalizację oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic,
i) przebudowa istniejącej infrastruktury energetycznej kolidującej z projektowanymi obiektami i uzbrojeniem terenu może być zrealizowana na warunkach uzgodnionych z właścicielem sieci energetycznej;

g) 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,

h) 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;

11) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych. Przy projektowaniu instalacji należy przewidzieć pokrycie części zapotrzebowania na ciepło ze źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii tj. energii słonecznej, ciepła ziemi, biomasy itp.;

12) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** zakłada się w okresie perspektywicznym doprowadzenie do terenu objętego ustaleniami planu sieci gazowej rozbiorczej średniego ciśnienia od istniejących magistrali i stacji redukcyjno- pomiarowej w Gulczewie. Lokalizacja obiektów i urządzeń oraz układ sieci winien wynikać z koncepcji gazyfikacji;

13) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne** ustala się:

a) rozbudowę istniejących przewodowych sieci teletechnicznych w systemie kablowym,

b) zaopatrzenie nowych abonentów w łącza teletechniczne z sieci niezależnych operatorów,

c) rozwój bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,

d) rozwój sieci bezprzewodowego dostępu do Internetu,

e) lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

14) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:
a) segregację, gromadzenie odpadów na posesjach w pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia,
b) wywóz i zagospodarowanie zgodnie z wymaganiami określonymi w uchwale rady gminy dotyczącej utrzymania czystości i porządku w gminie,

c) 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,

d) gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§20. 1. Dla napowietrznych **linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV** ustala się strefy bezpieczeństwa o szerokości min. 5,0 m od osi linii.

2. W strefie bezpieczeństwa ustala się:

1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

2) wszelkie prace budowlane prowadzone w strefie wymagają uzgodnienia z zarządcą sieci.

3. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznych ograniczenia dla strefy bezpieczeństwa nie obowiązują.

§ 21. 1. Dla istniejącego **rurociągu naftowego** ustala się strefy bezpieczeństwa o szerokości po 20,0 m od osi rurociągu.

2. W strefie bezpieczeństwa ustala się:

1) obowiązek zachowania terenu jako zielonego, zadamionego;

2) zakaz realizacji budynków, wszelkiego rodzaju budowli, ogrodzeń, składów materiałów, szczególnie łatwopalnych itp.;

3) dopuszcza się przeprowadzenie przez strefę sieci infrastruktury technicznej, dróg oraz dróg wewnętrznych niezbędnych dla obsługi komunikacyjnej terenu w uzgodnieniu z zarządcą sieci;

4) zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 5,Om od rurociągu naftowego i kabla światłowodowego;

5) zagospodarowując teren należy bezwzględnie zachować nienaruszalność infrastruktury oraz bezpieczeństwo ludności i jej mienia;

6) wszelkie planowane inwestycje liniowe podziemne i naziemne przechodzące przez strefę bezpieczeństwa oraz roboty budowlane z nimi związane wymagają wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą sieci.

§ 22. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się:

1) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

2) dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania przebudowy i remontów, o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu;

3) dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących obiektów zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym rozbudowa winna respektować wyznaczone linie zabudowy;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym terenu.

§ 23. W zakresie **wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa** ustala się:

1) realizację w podpiwniczeniach lub w przypadku ich braku w parterach nowej zabudowy usługowej pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie, pozwalającej na bezkolizyjną i szybką adaptację dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia;

2) budowę sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi w §19 pkt 7;

3) obowiązek zapewnienia dostępu do rowów i zbiorników wodnych;

4) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z warunkami określonymi w §18 oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem wymogów ochrony przeciwpożarowej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§24. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolami **1UMN i 2UMN** ,plan ustala jako przeznaczenie podstawowe **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi.**

2. Zabudowa mieszkaniowa i usługi mogą być realizowane jako funkcje wyłączne lub współistniejące na działce.

3. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub usługom: tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury oraz urządzeniami rekreacyjnymi, tereny infrastruktury technicznej, garaże, parkingi.

4. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów tymczasowych.

5. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

6. Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 1UMN i 2UMN ustala się następująco:

1) charakter budynków - wolnostojący;

2) warunki lokalizacji garaży i budynków gospodarczych - wolnostojące. Dopuszcza się lokalizację przy granicy działki lub jako zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym;

3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki - nieprzekraczający 35%;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%;

5) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkał no-usługowych i usługowych - nieprzekraczająca 10,0 m;

6) szerokość elewacji frontowej budynku-nieprzekraczająca 24,0 m;

7) układ połaci dachowych - dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy. Dla budynków gospodarczych i garażowych sytuowanych przy granicy z działką sąsiednią dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich;

8) spadki dachów - od 20° do 40°. Dla dachów płaskich nie określa się;

9) kierunek głównej kalenicy dachu:

a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UMN - prostopadły lub równoległy do granicy frontowej działki,

b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UMN - prostopadły lub równoległy do granicy z działką sąsiednią,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych, sytuowanych przy granicy z działką sąsiednią, równoległy lub prostopadły do granicy z działką sąsiednią. Dla dachów płaskich nie określa się;

10)wysokość budynków gospodarczych i garażowych - nieprzekraczająca 7,0 m.

7. Dopuszcza się poszerzenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku o 5,0 m w przypadku realizacji pomieszczeń gospodarczych i garażowych zintegrowanych z główną bryłą budynku o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym.

8. Długość odcinka prostego w rzucie elewacji frontowej budynku nie może przekraczać 15,0 m.

9. Plan ustala zasady wydzielania działek budowlanych:

1) wielkość nowych działek:

a) dla terenu 1UMN - nie mniejsza niż 1500 m^2,

b) dla terenu 2UMN - nie mniejsze niż 2000 m^2;

2) szerokość frontów nowych działek - nie mniejsza niż 25,0 m;

3) wydzielana działka musi posiadać bezpośredni dostęp do dróg lokalnych lub dojazdowych, wyznaczonych w planie;

4) kąt położenia granic nowych działek równoległy do granicy z działką sąsiednią.

10. Plan ustala zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną ze zbiorczych systemów, zlokalizowanych w przylegających istniejących i projektowanych ulicach i drogach wewnętrznych lub systemów indywidualnych, zgodnie z warunkami określonymi w § 19.

11. Odprowadzanie wód opadowych, zgodnie z warunkami określonymi w §19.

12. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

1) obsługę terenów z przyległych ulic lokalnych i dojazdowych;

2) dla każdej z istniejących i projektowanych działek dopuszcza się urządzenie wyłącznie jednego zjazdu z drogi publicznej.

13. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18 ust. 2-3.

14. Dla terenów oznaczonych symbolami 1UMN i 2UMN obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy związane z ochroną gruntów zmeliorowanych, zgodnie z § 12 pkt. 11.

15. W zakresie lokalizacji reklam i informacji wizualnej, plan ustala:

1) zakaz lokalizacji elementów reklamowych wolnostojących oraz mocowanych do ogrodzeń i budynków niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie działki;

2) zakaz realizacji reklam wielkoformatowych;

3) dopuszcza się lokalizację elementów informacyjnych dotyczących obiektów usytuowanych na terenie działki:

a) elementów wolnostojących o powierzchni informacyjnej nie większej niż 4,0 m^2,

b) elementów na budynkach, pod warunkiem ich uwzględnienia w kompozycji całej elewacji budynku, o łącznej powierzchni nie większej niż 20% powierzchni elewacji, na której są usytuowane.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1PU** i **2PU** , plan ustala jako przeznaczenie podstawowe **tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.**

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenów na obiekty towarzyszące zabudowie produkcyjnej, usługowej, składom i magazynom: tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury i urządzeniami rekreacyjnymi, obiekty infrastruktury technicznej związane z obsługą terenu, parkingi.

3. Dopuszcza się realizację na terenie działki zabudowy mieszkaniowej lub pomieszczeń mieszkalnych w budynkach produkcyjnych i usługowych wyłącznie dla potrzeb właściciela zakładu, przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych z funkcją mieszkalną nie może przekraczać 30% ogólnej powierzchni użytkowej zabudowy na działce.

4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy związanej z obsługą wjazdu i wejścia na teren zakładu, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40,0 m^2, wykraczającej przed wyznaczoną linią zabudowy na działce. Wysokość takich budynków nie powinna przekraczać 5,0 m.

5. Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1- 2PU ustala się następująco:

1) charakter budynków - wolnostojący;

2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki:

a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU - nieprzekraczający 50%,

b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2PU - nieprzekraczający 60%;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%;

4) wysokość budynków - nieprzekraczająca 12,0 m. Dla urządzeń i instalacji dopuszcza się zwiększenie wysokości do 16,0 m na nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy na działce w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności;

5) szerokość elewacji frontowej budynku:

a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 PU - nieprzekraczająca 35,Om,

b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2PU - nieprzekraczająca 45,Om;

6) układ połaci dachowych - płaski, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy. Dla budynków gospodarczych i garażowych sytuowanych przy granicy z działką sąsiednią dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych;

7) spadki dachów - nieprzekraczające 40°;

8) kierunek głównej kalenicy dachu:

a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 PU - prostopadły lub równoległy do wschodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 109 lub równoległy do granicy frontowej działki,

b) dła terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2PU - prostopadły lub równoległy do linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD lub drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ. Dla dachów płaskich nie określa się,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych sytuowanych przy granicy z działką sąsiednią dopuszcza się kierunek kalenicy równoległy lub prostopadły do granicy z działką sąsiednią;

9) wysokość budynków gospodarczych i garażowych - nieprzekraczająca 7,Om;

10) warunki lokalizacji garaży i budynków gospodarczych - wolnostojące, z możliwością lokalizacji przy granicy działki lub zintegrowane z budynkiem głównym.

6. Plan ustala zasady wydzielania działek budowlanych:

1) dla terenu oznaczonego symbolem 1PU:

a) wielkość nowych działek - nie mniejsze niż 4000 m^2,

b) szerokość frontów nowych działek - nie mniejsza niż 40,0 m,

c) kąt położenia granic nowych działek - prostopadłe lub równolegle do wschodniej granicy działki o numerze ewidencyjnym gruntów 109, z tolerancją 5°;

2) dla terenu oznaczonego symbolem 2PU:

a) wielkość nowych działek - nie mniejsze niż 4500 m^2, z uwzględnieniem treści §25 ust. 7,

b) szerokość frontów nowych działek - nie mniejsza niż 55,Om, z uwzględnieniem treści §25 ust. 7,

c) kąt położenia granic nowych działek - prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD lub drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, z tolerancją 5°;

3) wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, z zachowaniem wymogów § 25 ust. 7. Nie dopuszcza się wydzielania działek wymagających dodatkowych zjazdów z drogi 1KDG (drogi wojewódzkiej) poza realizowanymi zgodnie z § 25 ust. 7 pkt 2.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

1) obsługę komunikacyjną terenów i działek z przylegających ulic zbiorczych (1KDZ), lokalnych (1KDL), dojazdowych (1KDD) oraz wydzielonych w granicach terenów dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m, z zastrzeżeniem, iż należy dążyć do zapewnienia bezpośredniej obsługi działek i terenów z terenów dróg klasy niższej;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi głównej, oznaczonej symbolem 1KDG wyłącznie ze zjazdów zlokalizowanych w miejscach oznaczonych na rysunku planu lub z jezdni odbarczeniowej zlokalizowanej w pasie drogi;

3) obsługa komunikacyjna ewentualnej stacji paliw do ustalenia w tiybie indywidualnym zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

4) dopuszcza się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU zachowanie istniejącego zjazdu z drogi głównej oznaczonej symbolem 1 KDG;

5) szczegółową lokalizację zjazdów należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi.

8. Plan ustala zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną ze zbiorczych systemów, zlokalizowanych w przylegających istniejących i projektowanych drogach lub systemów indywidualnych, zgodnie z warunkami określonymi w § 19.

9. Odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych zgodnie z warunkami określonymi w § 19.

10. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18 ust. 2-3.

11. Obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

1) związane z ochroną gruntów zmeliorowanych, dla terenu oznaczonego symbolem 1PU i 2PU, zgodnie z §12, pkt 11;

2) związane ze strefą bezpieczeństwa ropociągu, dla terenu oznaczonego symbolem 2PU, zgodnie z §21 ust. 2.

12. W części terenów oznaczonych symbolami 1PU i 2PU, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, lokalizuje się strefę zieleni izolacyjnej.

13. W **strefie zieleni izolacyjnej,** oznaczonej na rysunku planu, w części terenów oznaczonych symbolami 1PU i 2PU, ustala się:

1) obowiązek urządzenia terenu jako zielonego, z obowiązkiem wprowadzenia zwartych nasadzeń roślinności wielowarstwowej o nieregularnym układzie drzew i krzewów, z 80% udziałem gatunków zimozielonych od strony terenów mieszkaniowych;

2) ograniczenie utwardzania nawierzchni do niezbędnego minimum dla zapewnia obsługi komunikacyjnej terenu;

3) zakaz lokalizacji zabudowy, przy czym zakaz nie dotyczy obiektów określonych w §25 ust. 4;

4) dopuszcza się lokalizację oświetlenia oraz obiektów małej architektury tj.: ławek, koszy, pachołków, tablic i szyldów informacyjnych.

14. W zakresie lokalizacji reklam i informacji wizualnej, ustala się lokalizację elementów informacyjnych dotyczących obiektów usytuowanych na terenie działki:

1) elementów wolnostojących o powierzchni informacyjnej nie większej niż 12,0 m^2;

2) elementów na budynkach, pod warunkiem ich uwzględnienia w kompozycji całej elewacji budynku, o łącznej powierzchni nie większej niż 20% powierzchni elewacji, na której są usytuowane.

§ **26. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDG** plan ustala jako przeznaczenie **teren drogi głównej .**

2. Plan ustala:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry techniczne dróg zgodne z wymogami przepisów odrębnych;

3) możliwość realizacji ekranów akustycznych, w przypadku, gdy wystąpi konieczność ograniczeni oddziaływania akustycznego drogi na tereny z nią sąsiadujące;

4) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;

5) obowiązuje ograniczona obsługa terenów przyległych;

6) na lokalizację zjazdu należy uzyskać zezwolenie odpowiedniego zarządcydrogi zgodnie z przepisan odrębnymi w zakresie dróg publicznych;

7) możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej.

3. Dopuszcza się realizację jezdni odbarczeniowej w pasie drogi. Powiązanie jezdni odbarczeniowej z jezdnią podstawową drogi głównej w miejscach zjazdów oznaczonych na rysunku planu lub z zastosowaniem innych rozwiązań ustalonych przez zarządcę drogi.

4. Na terenach dróg dopuszcza się lokalizację form reklamowych w zgodzie z przepisami o drogach publicznymi pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii zarządcy drogi.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDG obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania:

1) związane z ochroną gruntów zmeliorowanych, zgodnie z § 12 pkt 11;

2) związane ze strefą bezpieczeństwa ropociągu, zgodnie z §21 ust. 2.

§ **27. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** plan ustala jako przeznaczenie **teren drogi zbiorczej .**

2. Plan ustala:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry techniczne dróg zgodne z wymogami przepisów odrębnych;

3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;

4) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek, z zastrzeżeniem, iż jeśli to możliwe należy zapewnić obsługę komunikacyjną działkom lub terenom z terenów dróg klasy niższej;

5) na lokalizację zjazdu należy uzyskać zezwolenie odpowiedniego zarządu dróg zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;

6) możliwość lokalizacjiścieżki rowerowej.

3. Na terenach dróg dopuszcza się lokalizację form reklamowych w zgodzie z przepisami o drogach publicznymi pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii zarządcy drogi.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania związane z ochroną gruntów zmeliorowanych zawarte w § 12 pkt 11.

§28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** plan ustala jakoprzeznaczenie podstawowe**teren drogi lokalnej .**

2. Plan ustala:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry techniczne dróg zgodne z wymogami przepisów odrębnych;

3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;

4) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek;

5) na lokalizację zjazdów na poszczególne tereny i działki należy uzyskaćzezwolenie odpowiedniego zarząd dróg zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;

6) możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej.

3. Na terenach dróg dopuszcza się lokalizację form reklamowych w zgodzie z przepisami o drogach publicznymi pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii zarządcy drogi.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania:

1) związane z ochroną gruntów zmeliorowanych, zgodnie z §12 pkt 11;

2) związane ze strefą bezpieczeństwa ropociągu, zgodnie z §21 ust. 2.

§ **29. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** plan ustala jako przeznaczenie **teren drogi dojazdowej .**

2. Plan ustala:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry techniczne drogi zgodne z wymogami przepisów odrębnych;

3) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktuiy technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;

4) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek, przy czym włączenie ulicy 1KDD do drogi 1KDG dopuszcza się w formie zjazdu publicznego;

5) na lokalizację zjazdów na poszczególne tereny i działki należy uzyskać zezwolenie odpowiedniego zarządcy drogi;

6) możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD obowiązują ograniczenia w możliwości zagospodarowania związane z ochroną gruntów zmeliorowanych, zgodnie z § 12 pkt 11.

Rozdział 4.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 30. W granicach obszaru tracą moc ustalenia 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, przyjętego uchwałą Nr XIX/130/08 Rady Gminy Radzanowo z dnia 28 kwietnia 2008 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 103, poz. 3687 z 21 czerwca 2008 roku).

§ 31. Do spraw wszczętych, a niezakończonych decyzją ostateczną stosuje się przepisy uchwały.

§ 32. Ustala się **stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości**, stanowiące podstawę do określenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

1) w wysokości 0% dla terenów dróg, oznaczonych symbolami 1KDG,1KDZ, 1KDL, 1KDD;

2) w wysokości 30 % dla terenów:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami 1-2UMN,

b) zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolami 1-2PU.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanowo.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Jolanta Anna Sochacka

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/155/2012 Rady

Gminy Radzanowo z dnia 22 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Radzanowo o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino w obrębie Rogozino wraz z częścią miejscowości Stare Boryszewo w obrębie Boryszewo Stare i Stróżewko, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§ 1. Zadania własne gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) plan miejscowy uchwala Rada Gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 zpóźn. zm.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych Gminy. W szczególność zadania te obejmują sprawy:

1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;

2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.

§ 2. Koszty inwestycji

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino w obrębie Rogozino wraz z częścią miejscowości Stare Boryszewo w obrębie Boryszewo Stare i Stróżewko oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy na:

1) wykup terenów pod projektowane ulice ok. 15 550 zł,

2) budowa nowych ulic ok. 182 000 zł,

3) realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja sanitarna i deszczowa)- szacunkowy koszt 2,3 min zł.

Łącznie wydatki związane z kompleksowym uzbrojeniem terenów i budową dróg to ok. 2,5 min zł.

Koszty te nie są wprost konsekwencją uchwalenia planu, wiążą się z uzupełnieniem braków w uzbrojeniu terenów już częściowo zainwestowanych. Urealniając wydatki można założyć, iż nie będzie konieczna budowa pełnego uzbrojenia terenów, bądź realizowana będzie w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Rozwój sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej założono perspektywicznie, wskazano wprowadzenie rozwiązań tymczasowych do czasu realizacji sieci. Koniecznymi do poniesienia wydatkami będzie rozwój sieci wodociągowej i urządzenie drogi zarządzanej przez gminę. Łącznie wydatki (wyłączając koszty budowy sieci kanalizacyjnej) realnie ukształtują się na poziomie 0,3 min zł.

§ 3. Finansowanie inwestycji

Realizacja inwestycji określonych w planie, finansowane mogą być:

1) z budżetu gminy;

2) współfinansowana środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych,

3) przez właścicieli nieruchomości i inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy ustala się w uchwale budżetowej.

Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy po uchwaleniu planu zostaną rozłożone na kilka lat.

Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Przewodnicząca Rady Gminy

Jolanta Anna Sochacka

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXV/155/2012 Rady Gminy Radzanowo z dnia 22 października 2012 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino w obrębie Rogozino wraz z częścią miejscowości Stare Boryszewo w obrębie Boryszewo Stare i Stróżewko.

Prace nad projektem planu rozpoczęto w związku z uchwałą Nr XXVIII/185/2008 Rady Gminy Radzanowo z dnia 27 listopada 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino w obrębie Rogozino wraz z częścią miejscowości Stare Boryszewo w obrębie Boryszewo Stare i Stróżewko, położoną pomiędzy: drogą wojewódzką nr 567, na odcinku A, B; drogą powiatową „Rogozino-Imielnica" nr 2901 W, na odcinku oznaczonym literami B, C; drogą powiatową „Stróżewko-Rogozino" nr 2937W, na odcinku oznaczonym literami C, A.

Celem sporządzenia planu było stworzenie warunków dla rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz funkcji produkcyjnej, składów, magazynów i usług, w jego obszarze.

Wójt Gminy Radzanowo w dniu 2 sierpnia 2010 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, o przystąpieniu do sporządzenia planu, zawiadamiając jednocześnie iż wraz z projektem planu sporządzona zostanie prognoza oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu i obwieszczeniu określono formę, miejsce i termin składania wniosków. W odpowiedzi na ogłoszenie, do Urzędu nie wpłynęły żadne wnioski.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 17 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia.

W trybie art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Wójt dn. 26.06.2012 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń iw Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Radzanowie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

1)możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
2)o możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy w formie pisemnej, ustnie do protokołu w siedzibie Urzędu Gminy w Radzanowie oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres email Urzędu, wyznaczając dzień 24.08.2012 r. jako końcowy termin ich składania;
3)o organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
4)dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 01.08.2012 r.

W dniu 1 sierpnia 2012 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu i prognozy nie została złożona żadna uwaga.

Wójt Gminy Radzanowo przedstawił Radzie do uchwalenia projekt planu wraz z załącznikami- rysunkiem planu oraz rozstrzygnięciem jednocześnie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o panowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo, zatwierdzone uchwałą nr 15 l/XVIII/00 Rady Gminy Radzanowo z dnia 29 czerwca 2000 r. wraz z zmianą zatwierdzoną uchwałą nr XI/59/2011 z dnia 30 sierpnia 2011 roku Rady Gminy Radzanowo, ustala zasady dla realizacji polityki przestrzennej określając w ramach kształtowania układu osadniczego kierunki urbanizacji i rozwoju

przestrzennego określając tereny objęte planem jako tereny o funkcji usługowo-przemysłowej, usługowo- mieszkalnej oraz mieszkalno-usługowe.

Planowane zagospodarowanie przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie funkcji wyznacza tereny:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (1-2UMN), z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową z możliwością realizacji obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługom: infrastruktury technicznej, terenów zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury, garaży, parkingów, zakazem realizacji budynków tymczasowych;
2) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (1-2PU), z podstawowym przeznaczeniem na zabudowę obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, z możliwością realizacji obiektów towarzyszących zabudowie produkcyjnej, usługowej, składom i magazynom: infrastruktury technicznej, parkingów, terenów zieleni izolacyjnej wraz z obiektami małej architektury i urządzeniami rekreacyjnymi, przy czym dopuszcza się realizację na terenie działki zabudowy mieszkaniowej lub pomieszczeń mieszkalnych w budynkach produkcyjnych i usługowych wyłącznie dla potrzeb właściciela zakładu;
3) strefy zieleni izolacyjnej w ramach terenów PU, gdzie ustalono obowiązek urządzenia terenu jako zielonego, z obowiązkiem wprowadzenia zwartych nasadzeń roślinności wielowarstwowej o nieregularnym układzie drzew i krzewów, z 80% udziałem gatunków zimozielonych od strony terenów mieszkaniowych;
4) dróg publicznych: drogi głównej (1KDG), drogi zbiorczej (1KDZ), drogi lokalnej (1K.DL), drogi dojazdowej (1KDD).

Przeprowadzona analiza zapisów planu i studium wskazuje, iż rozwiązania projektu planu są zgodne z ustaleniami przyjętymi w Studium.

Ze względu, iż do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag Rada Gminy Radzanowo nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.