UCHWAŁA NR XXXV/227/13
RADY GMINY RADZIŁÓW

z dnia 31 maja 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy miejscowości Rydzewo Szlacheckie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405) w związku z wykonaniem uchwały Nr XV/86/11 Rady Gminy Radziłów z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy miejscowości Rydzewo Szlacheckie nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziłów, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/225/13 Rady Gminy Radziłów z dnia 31 maja 2013 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy miejscowości Rydzewo Szlacheckie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 33,62 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 do uchwały - rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno -wysokościowej w skali 1 : 2000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy miejscowości Rydzewo Szlacheckie”;

2) załącznik Nr 2 do uchwały – roztrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik Nr 3 do uchwały – roztrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 4. 1. Ustalenia planu zawarte są w formie ustaleń tekstowych, stanowiących treść niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Ustalenia tekstu planu są zawarte w przepisach ogólnych i szczegółowych.

3. Przepisy ogólne zawierają ustalenia odnoszące się do całego obszaru objętego planem, a przepisy szczegółowe zawierają ustalenia odnoszące się do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

§ 5. 1. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami obowiązującymi:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania;

3) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym klasyfikacja funkcjonalna dróg;

6) oznaczenia projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – określają zasadę uzbrojenia technicznego terenu – trasy przebiegu sieci i lokalizacje urządzeń do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 6. 1. Plan określa:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) wymagania z zakresu obrony cywilnej i zasady ochrony przeciwpożarowej.

2. Plan nie określa:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną prawną lub wskazane do objęcia ochroną;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów: górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, które nie występują na obszarze objętym planem;

3) szczegółowych warunków i zasad scalania nieruchomości - na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wskazanych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;

4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7. Celem planu jest:

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

2) uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy wynikających ze złożonych wniosków do planu;

§ 8. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;

2) przeznaczeniu lub funkcji terenu - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;

3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania terenu;

4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, nie zmieniające charakteru przeznaczenia podstawowego, a uzupełniające i wzbogacające je;

5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, który nie koliduje z nim a towarzyszy przeznaczeniu podstawowemu i je rozszerza;

6) symbolu przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe ozna-czenie terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające jego przeznaczenie podstawowe lub podstawowe i dopuszczalne;

7) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków lub ich najdalej wysunięte elementy, z wyłączeniem elementów wystających budynku, takich jak: okap, gzyms, balkon, taras, schody, pochylnie, wysunięcie których przed linię zabudowy dopuszcza się na odległość do 1,5 m;

9) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków;

10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy budynków położonych w obrębie działki budowlanej lub terenu, wyrażoną w metrach kwadratowych lub w stosunku procentowym do powierzchni działki lub terenu;

11) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych lub w metrach od poziomu terenu (przy najniżej położonym wejściu do budynku na I kondygnacji nadziemnej) do najwyżej położonej krawędzi dachu;

12) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację budynku od strony przestrzeni publicznej, w której usytuowane jest główne wejście lub ekspozycja związana z funkcją budynku, oraz w której detale architektoniczne i zastosowane materiały wykończeniowe akcentują funkcję i formę budynku;

13) dachu symetrycznym - należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia i równej długości głównych połaci dachowych;

14) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urzadzoną w sposób zapewniajacy naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

15) strefie technicznej - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony w sąsiedztwie urządzenia infrastruktury technicznej w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa i dostępu;

16) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności (w tym m. inn. w zakresie hotelarstwa, handlu, gastronomii, drobnej wytwórczości);

17) agroturystyce - należy przez to rozumieć usługi świadczone przez rolników w gospodarstwach rolnych, polegające na wynajmowaniu pokoi i sprzedaży posiłków domowych oraz inne usługi związane z pobytem turystów, przy czym baza noclegowa w gospodarstwie nie może przekraczać pięciu pokoi do wynajęcia;

18) produkcji - należy przez to rozumieć działalność związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, (w tym zakłady produkcyjne, składy, hurtownie);

19) działalności uciążliwej – należy przez to rozumieć działalność związaną z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, a także każdą inną działalność powodującą ponadnormatywne emisje substancji szkodliwych i poziomu hałasu;

20) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

2. Pojęcia inne niż wymienione w pkt. 1 użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Polskimi Normami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2.
przepisy ogólne
ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 9. 1. Przedmiotem planu są tereny położone w obrębie zabudowy miejscowości Rydzewo Szlacheckie przeznaczone pod rozwój zabudowy.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia:

1) RM - tereny zabudowy zagrodowej;

2) PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;

3) U-M - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;

4) R - tereny rolnicze;

5) KD-D - tereny dróg publicznych;

6) KDW - tereny dróg wewnętrznych.

3. Określone w ust. 2 przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy sposób ich użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających i dopuszczalnych dla przeznaczenia podstawowego, zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale III uchwały, pod warunkiem nie powodowania zmiany charakteru zagospodarowania.

4. Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wyróżnionych w planie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalnią i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów określone zostały w Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) realizacja zabudowy na wyznaczonych w planie terenach z uwzględnieniem:

   a) kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób nawiązujący do sąsiadującej zabudowy, harmonijnego wkomponowania w krajobraz z uwzględnieniem położenia i ekspozycji,

   b) rozbudowa lub dobudowa budynku nowego do istniejącego pod warunkiem dostosowania formy architektonicznej i wystroju zewnętrznego nowego budynku do budynku istniejącego, w sposób zapewniający jednorodność zabudowy;

2) sytuowanie ogrodzeń działek od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych;

3) zagospodarowanie zielenią ozdobną, niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych przyległych do dróg publicznych.

§ 11. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów o ochronie przyrody;

2) ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

   a) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;

   b) obowiązek gromadzenia, składowania i segregacji odpadów oraz ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami w gminie;

   c) rodzaj planowanej działalności produkcyjno-usługowej powinien uwzględnienić ograniczenia:

      - emisji gazów i pyłów do powietrza do poziomów nie przekraczających dopuszczalnych wielkości normatywnych określonych w przepisach odrębnych;

      - hałasu i wibracji do poziomów nie przekraczających dopuszczalnych wielkości normatywnych określonych w przepisach odrębnych;

      - uciążliwości przedsięwzięcia do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych;

   d) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

3) ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

   a) dostosowanie architektury nowych i modernizowanych obiektów do skali i formy istniejących obiektów charakterystyczych dla architektury krajobrazu wiejskiego;

   b) dostosowanie obiektów małej architektury do walorów przyrodniczych i architektury krajobrazu wiejskiego w zakresie skali, wzornictwa i stosowania tradycyjnych i naturalnych materiałów,

c) stosowanie tradycyjnych materiałow wykończeniowych.

§ 12. 1. Na terenie objętym planem przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami KD-D.

2. się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na terenach zabudowy, od strony dróg publicznych, niezabudowane i nieutwardzone części działek zagospodarować zielenią ozdobną;

2) elewacje budynków - stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (jasne tynki, cegła, drewno, kamień) oraz stonowanej kolorystyki elewacji – w jasnych, pastelowych odcieniach koloru brązowego, zielonego, żółtego, szarego;

3) ogrodzenia od strony dróg publicznych:

a) sytuowane w liniach rozgraniczających terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych,

b) ażurowe (w co najmniej 60%) z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych zabudowy,

c) wysokość ogrodzenia do 1,60 m od poziomu terenu; cokół o wysokości do 0,5 m;

d) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, betonowych i prefabrykowanych;

4) oświetlenie – stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia ulicznego i jednego typu latarń w jednym ciągu komunikacyjnym;

5) reklama i szyldy:

a) zakaz lokalizacji reklam wielkoprzestrzennych,

b) zakaz umieszczania tablic reklamowych na elewacjach budynków niezwiązanych z przeznaczeniem obiektów,

c) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku,

d) ustala się łączną powierzchnię reklam i szyldów na jednej ścianie budynku – do 10% powierzchni tej ściany,

e) umieszczanie szyldów wyłącznie w kondygnacji parteru w rejonie wejścia do budynku.

§ 13. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem:

1) dopuszcza się wtórne podziały nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej działki zabudowy zagrodowej, regulacji granic lub wydzielenia nowej niezależnej działki budowlanej pod zabudowę zagrodową pod warunkiem zachowania następujących zasad:

a) minimalnej powierzchni - 2 000 m^2,

b) minimalnej szerokości frontu - 24,00 m,

c) bezpośredniej przyległości działek i dostępu do dróg publicznych lub wewnętrznych;

2) działki, których wielkość, kształt, struktura własnościowa lub dostępność komunikacyjna, utrudniają zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu powinny być połączone i wtórnie podzielone;

3) podziały terenów na działki budowlane powinny uwzględniać ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek zgodnie z przeznaczeniem oraz z zasadami i warunkami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, a także z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego;

4) dopuszcza się podział terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 U-M na dwie działki na potrzeby funkcji określonej planem pod warunkiem zachowania powierzchni działki nie mniejszej niż 0,30 ha;

5) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, których wielkość powinna być dostosowana do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają istniejące drogi publiczne i wewnętrzne;

2) powiązania z układem dróg zewnętrznych zapewniają drogi dojazdowe, oznaczone symbolami 1 KD-D, 2KD-D i 3 KD-D;

3) ustala się linie rozgraniczające i parametry funkcjonalne dróg publicznych:

a) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KD-D, 2 KD-D i 3 KD-D:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 KD-D i 2 KD-D zgodnie ze stanem istniejącym;
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KD-D - 10 m;
- narożne ścięcia linii rozgraniczających w miejscu skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu (nie mniej niż 5x5 m),
- jezdnia o minimalnej szerokości 6 m,
- chodnik dopuszczalny jednostronny, o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy w odległości 6 m i 10 m, określone na rysunku planu, dla zabudowy istniejącej adaptuje się wykształcone linie zabudowy,
- bezpośrednia obsługa działek przyległych - zjazdy na działki przyległe na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;

4) ustala się linie rozgraniczające dróg wewnętrznych:

a) dojazdowych do terenów zabudowy oraz użytków rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW i 8 KDW;

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 4 KDW, 5 KDW i 6 KDW zgodnie ze stanem istniejącym;
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDW - 5 m oraz 8 KDW - 6 m;
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy w odległości 4 m od drogi oznaczonej symbolem 7 KDW oraz 6 m i 10 m od pozostałych dróg określone na rysunku planu; dla zabudowy istniejącej adaptuje się wykształcone linie zabudowy,

5) dopuszcza się miejscowe przewężenia linii rozgraniczających dróg w miejscach gdzie istniejące ukształtowanie terenu lub zainwestowanie uniemożliwia osiągnięcie normatywnej szerokości, pod warunkiem zapewnienia możliwości umieszczenia w pasie drogowym elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych, stosownie do rozwiązań przyjętych w projekcie drogi;

6) na terenach, w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg oraz realizację urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego.

2. Ustala się następujące wymagania dotyczące miejsc parkingowych:

1) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie z uwzględnieniem następujących wskaźników:

a) zabudowa zagrodowa - 1 miejsce na 1 mieszkanie,

b) zabudowa zagrodowa z funkcją agroturystyki - 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce na 2 użytkowników lub 1 miejsce na 1 pokój do wynajęcia;

c) hotele, pensjonaty - 5 miejsc na 10 miejsc noclegowych lub 1 miejsce na 1 pokój,

d) obiekty gastronomiczne - 3 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych,

e) usługi handlu - nie mniej niż 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni sprzedaży,

f) zabudowa produkcyjno-usługowa - nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt produkcyjno-usługowy.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej:
   a) sieć wodociągową z urządzeniami przeciwpożarowymi;
   b) sieć kanalizacji sanitarnej;
   c) sieć elektroenergetyczą;
   d) sieć telekomunikacyjną;
   e) innego uzbrojenia, jeśli zajdzie taka konieczność.
2) ustala się zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:
   a) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę,
   b) przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci,
   c) realizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warun-kach uzgodnionych z zarządcami,
   d) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej - zgodnie w ustaleniami projektów zagospodarowania terenów i warunkami określonymi przez gestorów poszczególnych sieci,
   e) określone na rysunku planu trasy projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określają zasadę uzbrojenia technicznego; trasy i rodzaje projektowanych sieci oraz lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji;
3) ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciw-pożarowych poprzez przyłącza indywidualne do sieci wodociągowej,
   b) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową przebiegającą w pasach dróg oznaczonych symbolami 1 KD-D i 2 KD-D,
   c) przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej w pasie drogi oznaczonej symbolem 1 KD-D, jako przedłużenie istniejacej sieci;
   d) nowe odcinki sieci wodociągowej należy realizować o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażyć w hydranty zewnętrzne;
4) ustala się zasady odprowadzenia ścieków:
   a) odprowadzenie ścieków bytowych i poprodukcyjnych (po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami) poprzez indywidualne przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem opracowania (w Radziłowie lub Słuczu),
   b) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w pasach dróg publicznych oznaczonych symbolami 1 KD-D i 2 KD-D,
   c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
5) ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych:
   a) z terenów zabudowy zagrodowej, produkcyjno-usługowej i usługowo - mieszkaniowej o małym stopniu zanieczyszczenia oraz z nawierzchni utwardzonych ciągów komunikacyjnych jako przesiąkanie powierzchniowe do gruntu lub do istniejących przydrożnych rowów odwadniających,
   b) z terenów zabudowy produkcyjno-usługowej o zanieczyszczeniu substancjami szkodliwymi dla środowiska, po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami, według rozwiązań indywidualnych;
6) ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

b) określa się strefę techniczną od istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia SN 15 kV w odległości po 7 m od linii, w której obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń wysokich drzew,

c) istniejącą stację transformatorową przystosować do zwiększonego obciążenia na warunkach określonych przez dostawcę energii elektrycznej,

d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii, w tym źródeł odnawialnych;

7) ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacji w zakresie:

a) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - poprzez rozbudowę, przebudowę oraz budowę sieci telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb nowych abonentów lub świadczenia nowych usług telekomunikacyjnych, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,

b) telekomunikacji bezprzewodowej – poprzez istniejące i projektowane stacje bazowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;

8) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła bezemisyjnych lub niskoemisyjnych;

9) ustala się zasady gospodarki odpadami:

a) odpady należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przepisami lokalnymi,

b) na działkach budowlanych przewidzieć miejsca do czasowego składowania odpadów komunalnych,

c) zakaz lokalizacji punktów do gromadzenia lub przeładunku odpadów, w tym złomu oraz instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów.

§ 16. Ustala się następujące wymagania dotyczące obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

1) w budynkach mieszkalnych i usługowych przewidzieć ukrycia dla ludności typu II wykonywane przez użytkowników budynków we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;

2) w budynkach przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób należy zapewnić możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, a projekt budowlany uzgodnić z organem właściwym do spraw obrony cywilnej;

3) oświetlenie zewnętrzne (budynki, ulice, place) przystosować do zaciemniania i wyga-szania;

4) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;

5) przy projektowaniu obiektów i zmiany zagospodarowania terenów, uwzględnić wymagania ochrony przeciwpożarowej wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie:

a) projektowania zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków,

c) zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,

d) zaprojektowania dróg pożarowych, umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej;

6) w przypadku lokalizacji wież lub masztów o wysokości 50 m i więcej powyżej poziomu terenu, każdorazowo przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe
dotyczące poszczególnych terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RM, 2 RM, 4 RM i 5 RM, ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych;

b) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zagospodarowania terenów:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i gospodarczą związaną z zabudową zagrodową;

b) dopuszcza się funkcjonowanie gospodarstw z funkcją agroturystyki;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami 1 KD-D, 2 KD-D i 3 KD-D w odległości 6 m, określone na rysunku planu;
- od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 4 KDW i 8 KDW w odległości 6,0 m oraz 7 KDW w odległości 4 m;

b) powierzchnia zabudowy działki nie więcej niż 60% jej powierzchni,

c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25 % powierzchni działki,

d) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej:

- budynki mieszkalne realizować w formie wolnostojącej,
- powierzchnia zabudowy do 180 m^2, łącznie z dobudowanym garażem,
- nieprzekraczalna wysokość - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszczalna jedna kondygnacja podziemna, o całkowitej wysokości od strony elewacji frontowej do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu;
- poziom posadowienia posadzki parteru - do wysokości 0,9 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,
- szerokość elewacji frontowej - w granicach 10 m - 15 m, łącznie z dobudowanym garażem do 18 m,
- geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o nachyleniu połaci w granicach 30° - 45° i układzie kalenicy równoległym do elewacji frontowej, pokrycie dachów materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni , brązu, ciemnej zieleni i grafitu;

e) zasady kształtowania nowej zabudowy gospodarczej:

- dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działka sąsiednią,
- powierzchnia zabudowy, w dostosowaniu do potrzeb funkcji gospodarstwa, technologii hodowli i ilości obsady inwentarza, lecz nie więcej niż do 1200 m^2 dla jednego budynku,
- nieprzekraczalna wysokość budynków gospodarczych jedna kondygnacja nadziemna, do 7,0 m do kalenicy dachu,
- poziom posadowienia posadzki parteru - do wysokości 0,60 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,
- geometria dachów - dachy wysokie, jedno lub dwuspadowe o nachyleniu połaci w granicach 15^o - 40^o, dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci do 15^o;

f) zasady kształtowania zabudowy istniejącej:

- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków w istniejacej linii zabudowy przy zachowaniu zasady, że forma i gabaryty obiektu po rozbudowie będą dostosowane lub zbliżone do określonych dla nowej zabudowy, w tym wysokości budynków nie wiekszej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszczalna jedna kondygnacja podziemna, o całkowitej wysokości od strony elewacji frontowej do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1 KD-D, 2 KD-D i 3 KD-D oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 4 KDW, 7 KDW i 8 KDW,
- adaptuje się istniejące zjazdy,
- realizacja nowych zjazdów na warunkach uzgodnionych z właściwymi zarządcami dróg;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 PU o powierzchni 0,18 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa produkcyjno-usługowa z zakresu wytwarzania materiałów budowlanych;

b) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) warunki zagospodarowania terenu:

- zastosować technologię i urządzenia techniczne ograniczających wpływ inwestycji do wyznaczonego terenu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) powierzchnia zabudowy terenu nie więcej niż 70% jego powierzchni,

b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20 % powierzchni terenu,

c) zasady kształtowania zabudowy produkcyjno-usługowej:

- adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę na potrzeby zakładu wytwarzającego materiały budowlane;
- dopuszcza się sytuowanie nowych budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- powierzchnia zabudowy, w dostosowaniu do potrzeb technologicznych, lecz nie więcej niż do 600 m^2 dla wszystkich budynków;
- nieprzekraczalna wysokość budynków jedna kondygnacja nadziemna, do 8,0 m do kalenicy dachu,
- poziom posadowienia posadzki parteru - do wysokości 0,40 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,
- geometria dachów - dachy jedno lub dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 20^o - 40^o, dopuszcza się dachy płaskie;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1 KD-D poprzez drogę wewnetrzną oznaczoną symbolem 7 KDW;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 U-M o powierzchni 1,0679 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu turystyki i wypoczynku, opieki zdrowotnej lub społecznej,

b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa;

c) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą funkcji usługowej - realizacja w formie wydzielonej części budynku usługowo-mieszkalnego;

b) dopuszcza się realizację wolnostojącego budynku mieszkalnego;

c) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15 ust.3;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych 2 KD-D i 5 KDW, określone na rysunku planu;

b) powierzchnia zabudowy terenu nie wiecej niż 50% powierzchni;

c) powierzchnia biologicznie czynna - zagospodarować nie mniej niż 40% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,

d) zasady kształtowania zabudowy:

- adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę na potrzeby funkcji określonej planem;
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszczalna jedna kondygnacja podziemna, o wysokości nie więcej niż 14,0 m powyżej poziomu terenu do kalenicy dachu;
- poziom posadowienia posadzki parteru budynków - do wysokości 0,8 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,
- szerokość elewacji frontowej budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego - w granicach 12 m - 40 m,
- szerokość elewacji frontowej wolnostojącego budynku mieszkalnego - w granicach 10 m - 15 m, łącznie z dobudowanym garażem do 18 m,
- geometria dachów - adaptuje się geometrię dachu istniejącego budynku, w przypadku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektu lub realizacji nowego, w tym również mieszkalnego obowiązują dachy wysokie, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^{o} - 45^{o};

4) obsługa komunikacyjna z dróg: publicznej i wewnętrzej, oznaczonych symbolami 2 KD-D i 5 KDW;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny rolnicze;

2) warunki zagospodarowania terenów:

a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich przebudowę;

b) dopuszcza się się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych,

c) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, dojazdowych do użytków rolnych lub zabudowy zagrodowej.

Rozdział 4.
przepisy końcowe

§ 21. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych symbolami:

1) RM - zabudowy zagrodowej w wysokości 20 % (dwadzieścia procent);

2) PU – zabudowy produkcyjno-usługowej w wysokości 30 % (trzydzieści procent);

3) U-M - zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w wysokości 30 % (trzydzieści procent);

4) KD-D - dróg publicznych w wysokości 1 % (jeden procent);

5) KDW - dróg wewnętrznych w wysokości 1 % (jeden procent);

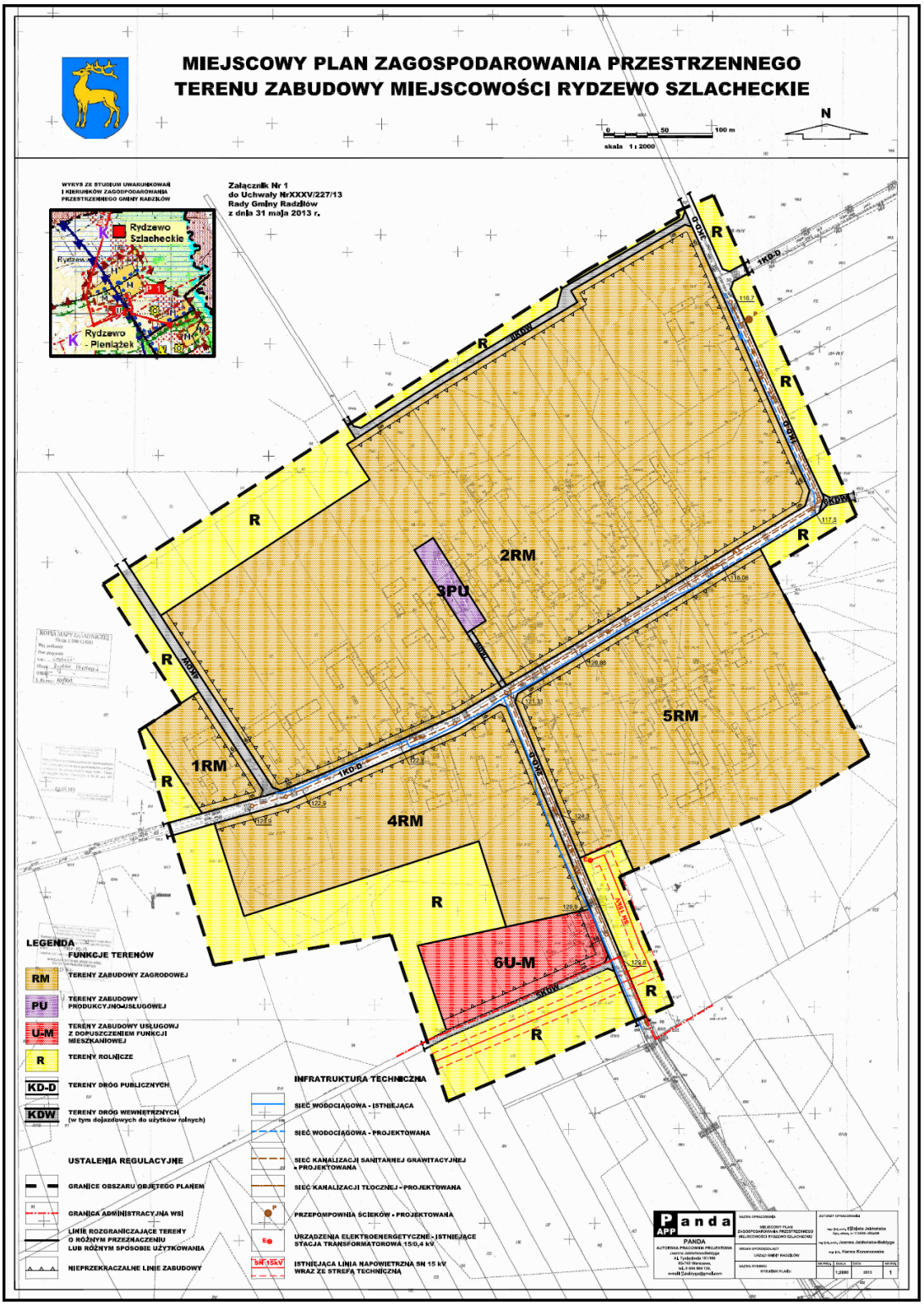
§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziłów.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Konopka

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXV/227/13
Rady Gminy Radziłów
z dnia 31 maja 2013 r.



Przewodniczący Rady

Krzysztof Konopka

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/227/13

Rady Gminy Radziłów

z dnia 31 maja 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROPJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 17 ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405) Rada Gminy Radziłów postanawia co następuje:

Do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy miejscowości Rydzewo Szlacheckie" nie przedstawiono uwag w trybie przepisów art. 17. ust. 11 w/w ustawy.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Konopka

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/227/13

Rady Gminy Radziłów

z dnia 31 maja 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 ze zm.) Rada Gminy Radziłów rozstrzyga co następuje:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy miejscowości Rydzewo Szlacheckie, przewiduje realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

dróg gminnych;

sieci wodociągowej;

sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Zasady realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

L.p.	Rodzaj inwestycji	Sposób realizacji	Zasady finansowania
1.	Przebudowa (poszerzenie) drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KD-D,	Realizacja przez gminę w miarę możliwości finansowych i potrzeb.	Środki własne gminy w zależności od możliwości finansowych, zaplanowanych w budżecie z ewentualnym wykorzystaniem źródeł zewnętrznych (funduszy unijnych,)
2.	Budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej wraz z urządzeniami	j.w.	j.w.
3.	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią	j.w.	j.w.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Konopka