UCHWAŁA NR XXXVI/238/13
RADY GMINY RADZIŁÓW

z dnia 28 czerwca 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego miejscowości gminnej Radziłów – „Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług”

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 XIX/133/12 Rady Gminy Radziłów z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwala się, co następuje:

Rozdział I.
Przepisy wstępne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego miejscowości gminnej Radziłów – „Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług” 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 obszaru funkcjonalnego miejscowości gminnej Radziłów – „Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług”, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,30 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 : 1000, zatytułowany „Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług”;

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 ustaleniach ogólnych i szczegółowych.

3. Ustalenia ogólne odnoszą się do całego obszaru objętego planem, a ustalenia 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 terenu objętego planem;

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

3) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

4) linie zabudowy – obiowiazujące i nieprzekraczalne;

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 oznaczenie 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) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której umieszcza się elewację frontową budynku;

9) 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;

10) nieprzekraczalnej linii zabudowy dotyczącej lokalizacji budynków mieszkalnych (tylnej) – należy przez to rozumieć linię której nie mogą przekroczyć budynki mieszkalne lub ich najdalej wysunięte elemanty;

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

12) strefie zabudowy mieszkaniowej - należy przez to rozumieć teren w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zawarty pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dotyczącymi lokalizacji budynków mieszkalnych (tylnej);

13) 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;

14) 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;

15) 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;

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

17) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną 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;

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

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 II.
Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

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

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

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

2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) U - tereny zabudowy usługowej;

4) KD-D - tereny dróg publicznych;

5) 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, 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 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 zapewniajacy wytworzenie ciągu zabudowy usługowej od strony ul. Karwowskiej;
   b) harmonijnego wkomponowania w istniejącą zabudowę z uwzględnieniem położenia i ekspozycji,
2) sytuowanie ogrodzeń działek od strony dróg publicznych 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 nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,
   b) obowiązek gromadzenia, składowania i segregacji odpadów oraz ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami w gminie,
   c) 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 oraz rozbudowywanych i przebudowywanych obiektów do skali i formy obiektów występujących w sąsiedztwie,
   b) dostosowanie obiektów małej architektury w zakresie skali, formy i wzornictwa do charaktrystycznych dla architektury krajobrazu wiejskiego.

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

2. Ustala 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, regulacji granic lub wydzielenia nowej niezależnej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pod warunkiem zachowania następujących zasad:

a) minimalnej powierzchni - 1 000 m^2,

b) minimalnej szerokości frontu - 22,00 m,

c) bezpośredniej przyległości działek i dostępu do dróg publicznych, - postulowany sposób podziału terenu zabudowy oznaczonej symbolem 2 MN określono na rysunku planu;

2) dopuszcza się podział terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U-M na nie wiecej niż trzy niezależne działki budowlane pod warunkiem zachowania następujących zasad:

a) minimalnej powierzchni - 1 500 m^2,

b) minimalnej szerokości frontu - 24,00 m,

c) bezpośredniej przyległości działek do drogi publicznej oznaczonej symbolem 03 KZ - ul. Karwowskiej, położonej poza terenem objętym planem,

- postulowany sposób podziału określono na rysunku planu;

3) działki, których wielkość, kształt, struktura własnościowa lub dostępność komunikacyjna, utrudniają zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu powinny być połączone i wtórnie podzielone lub dołączone do działek przyległych, których przeznaczenie jest zgodne z ustaleniami planu;

4) 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;

5) zaleca się, aby teren powstały po wydzieleniu dróg oznaczonych symbolami 1 KD-D i 3 KD-D, oznaczony symbolem 4U, dołączony był do przyległego terenu usług położonego poza granicami terenu objętego planem oraz wspólnie z nim zagospodarowany;

6) 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 i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne;

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

3) ustala się linie rozgraniczające i parametry funkcjonalne dróg publicznych, dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KD-D, 2 KD-D, 3 KD-D:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KD-D zgodnie ze stanem istniejącym,

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KD-D i 3 KD-D – 10,0 m,

c) narożne ścięcia linii rozgraniczających w miejscu skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu (nie mniej niż 5x5 m),

d) jezdnia dwupasmowa o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m,

e) chodnik dopuszczalny jednostronny, o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- dla nowej zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg, określone na rysunku planu,

- dla istniejących budynków mieszkalnych oraz ich rozbudowy dopuszcza się istniejące wykształcone linie zabudowy;

g) bezpośrednia obsługa działek przyległych - poprzez zjazdy na działki na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;

4) ustala się linie rozgraniczające drogi wewnętrznej dojazdowej do terenów zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDW:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających drogi – 10,0 m;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni, określone na rysunku planu;

5) 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 mieszkaniowa - 1 miejsce na 1 mieszkanie,

b) zabudowa usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz nie mniej niż 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni usług.

§ 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 z 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 pasie drogi oznaczonej symbolem 2 KD-D,

c) przewiduje się budowę sieci wodociągowej w pasach dróg oznaczonych symbolami: 1 KD-D, 3 KD-D i 4 KDW;

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 (po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami) poprzez indywidualne przyłącza do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami terenu objętego planem (w Radziłowie),

b) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w pasach dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1 KD-D i 3 KD-D oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4 KDW,

c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;

5) ustala zasady odprowadzenia wód opadowych:

a) odprowadzenie ścieków deszczowych przewiduje się poprzez wpusty i odwodnienia liniowe w drogach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KD-D, 2 KD-D, 3 KD-D i 4 KDW do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem 4 KZ, położonej poza granicami terenu objętego planem,

b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy (o małym stopniu zanieczyszczenia) oraz nawierzchni utwardzonych ciągów komunikacyjnych – powierzchniowo jako przesiąkanie do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

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) do obsługi odbiorców terenów oznaczonych symbolami 1U-M i 2 MN przewidzieć budowę stacji transformatorowej 15/04 kV na terenie oznaczonym symbolem 4 U przy granicy z terenem 2 MN, w postulowanej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu,

c) przewiduje się budowę odcinka kablowej linii elekroenergetycznej 15 kV (od planowanej stacji transformatorowej do istniejącej lini napowietrznej),

d) przewiduje się budowę kablowej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia,

e) kolidujący odcinek istniejącej linii 15 kV przewidzieć do przebudowy;

f) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii, w tym źródeł odnawialnych, z wyłączeniem energii wiatrowej,

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 zmianie 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.

Rozdział III.
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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U-M, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usługowa – preferowane usługi z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa, obsługi podróżnych, opieki zdrowotnej z wykluczeniem działalności uciążliwej;

b) dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa,

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

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zapewniający wytworzenie ciągu zabudowy usługowej od strony ul. Karwowskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 03 KZ;

b) fronty budynków sytuować od strony ul. Karwowskiej;

c) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 14 ust.2;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od linii rozgraniczających drogi publicznej kategorii wojewódzkiej oznaczonej symbolem 03 KZ (ul. Karwowskiej), położej poza granicami terenu objętego planem - w odległości 10,0 m, określone na rysunku planu;
- od linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1 KD-D w odległości 6,0 m, określone na rysunku planu;
- od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4 KDW w odległości 6,0 m, określone na rysunku planu;

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

c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20 % powierzchni działki,

d) zasady kształtowania zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej:

- budynki realizować w formie wolnostojącej,
- funkcja mieszkaniowa nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku,
- zaleca się realizację funkcji mieszkaniowej w drugiej i trzeciej kondygnacji naziemnej,
- powierzchnia zabudowy do 1000 m^2,
- nieprzekraczalna wysokość – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, dopuszczalna jedna kondygnacja podziemna, całkowita wysokość od strony elewacji frontowej do 12,0 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 od strony ul. Karwowskiej - w granicach 12 m - 48 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 w odcieniach czerwieni , brązu i grafitu;

e) zasady kształtowania zabudowy magazynowej i gospodarczej:

- zaleca się realizację w ramach jednej kubatury z budynkiem usługowym z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej,
- dopuszcza się realizację budynków niezależnych w formie wolnostojącej,
- powierzchnia zabudowy do 100 m^2,
- nieprzekraczalna wysokość – 1 kondygnacja nadziemna, o wysokości do 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- poziom posadowienia posadzki parteru - do wysokości 0,4 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,
- geometria dachów - dachy dwu lub jednospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 15° - 40°,
- architektura budynków i geometria dachów powinna nawiązywać do budynków usługowych z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 03 KZ, 1 KD-D oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4 KDW,
- dostępność komunikacyjna piesza od strony ul. Karwowskiej - drogi publicznej oznaczonej symbolem 03 KZ,
- dostępność komunikacyjna do zaplecza usług z drogi wewnętrzej oznaczonej symbolem 4 KDW,
- realizacja zjazdów drogi publicznej oznaczonej symbolem 03 KZ na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 MN i 3 MN ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) uzupełniające: usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastuktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zagospodarowania terenów:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i gospodarczą występującą na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 MN,

b) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego na jednej działce budowlanej,

c) budynki mieszkalne usytuować w części działki przyległej do dróg publicznych i wewnętrznej w sposób równoległy do linii rozgraniczajacej dróg;

d) budynki mieszkalne na terenie 2 MN sytuować w strefie zabudowy mieszkaniowej;

e) budynki gospodarcze (z wyłączeniem garaży) na terenie 2 MN sytuować poza strefą zabudowy mieszkaniowej;

f) dopuszcza się bliźniaczenie budynków gospodarczych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od linii rozgraniczających drogi publicznej kategorii powiatowej oznaczonej symbolem 04 KZ, położej poza granicami terenu objętego planem - w odległości 6,0 m, określone na rysunku planu;
- od linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami 1 KD-D, 2 KD-D i 3 KD-D w odległości 6,0 m, określone na rysunku planu;
- od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4 KDW w odległości 6,0 m, określone na rysunku planu;

b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące lokalizacji budynków mieszkalnych (tylne) w odległości 20,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy;

c) powierzchnia zabudowy działki nie więcej niż 40% jej powierzchni,

d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40 % powierzchni działki,

e) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej:

- budynki mieszkalne realizować w formie wolnostojącej,
- powierzchnia zabudowy do 200 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 - 18 m, łącznie z dobudowanym garażem,
- 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 w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu;

f) zasady kształtowania zabudowy istniejącej:

- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków w istniejącej wykształconej 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 wraz z poddaszem użytkowym, dopuszczalna jedna kondygnacja podziemna, o całkowitej wysokości od strony elewacji frontowej do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu;

g) zasady kształtowania nowej zabudowy gospodarczej:

- powierzchnia zabudowy do 100 m^2, - wysokość budynków gospodarczych jedna kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości 6 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,

- poziom posadzki parteru do 0,60 m ponad poziom terenu,

- geometria dachów - dachy nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej, o nachyleniu połaci w granicach 20^o – 40^o, pokrycie dachu zharmonizowane z pokryciem budynku mieszkalnego;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1 KD-D, 2 KD-D i 3 KD-D oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4 KDW,

- realizacja nowych zjazdów na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu handlu;

b) dopuszczalne - inne usługi z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej;

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

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) postuluje się dołączenie terenu do przyległego terenu usług znajdującego się poza granicami terenu objętego planem oraz wspólne ich zagospodarowanie;

b) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1 KD-D i 3 KD-D, określone na rysunku planu,

b) powierzchnia zabudowy działki nie więcej niż 40% jej powierzchni,

c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30 % powierzchni działki,

d) zasady kształtowania zabudowy usługowej:

- nieprzekraczalna wysokość - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszczalna jedna kondygnacja podziemna,

- szerokość elewacji frontowej – nie określa się,

- geometria dachów - nawiązująca do istniejących występujących w otoczeniu, z zaleceniem dachów wysokich, dwuspadowych, o nachyleniu podstawowych połaci połaci w granicach 30^o - 45^o;

4) obsługa komunikacyjna z dróg: publicznych oznaczonych symbolami 1 KD-D i 3 KD-D;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

Rozdział IV.
przepisy końcowe

§ 20. 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) U-M – zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – w wysokości 30 % (trzydziestu procent)

2) MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w wysokości 20 % (dwudziestu procent)

3) U – zabudowy usługowej w wysokości 30 % (trzydziestu procent)

4) KD-D - dróg publicznych w wysokości 1 % (jednego pracenta)

5) KDW - dróg wewnętrznych w wysokości 1 % (jednego pracenta)

§ 21. Uchyla się ustalenia wcześniej opracowanego i obowiązujacego w dniu uchwalenia niniejszego planu, następującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- uchwalonego Uchwałą Nr NR XXXIX/188/06 Rady Gminy Radziłów z dnia 27 lipca 2006 r. dotyczącej terenów 25 UZ, 26 KP-ZP, 29 MN-U, 017 KD, 036 KD, w części objętej ustaleniami niniejszego planu.

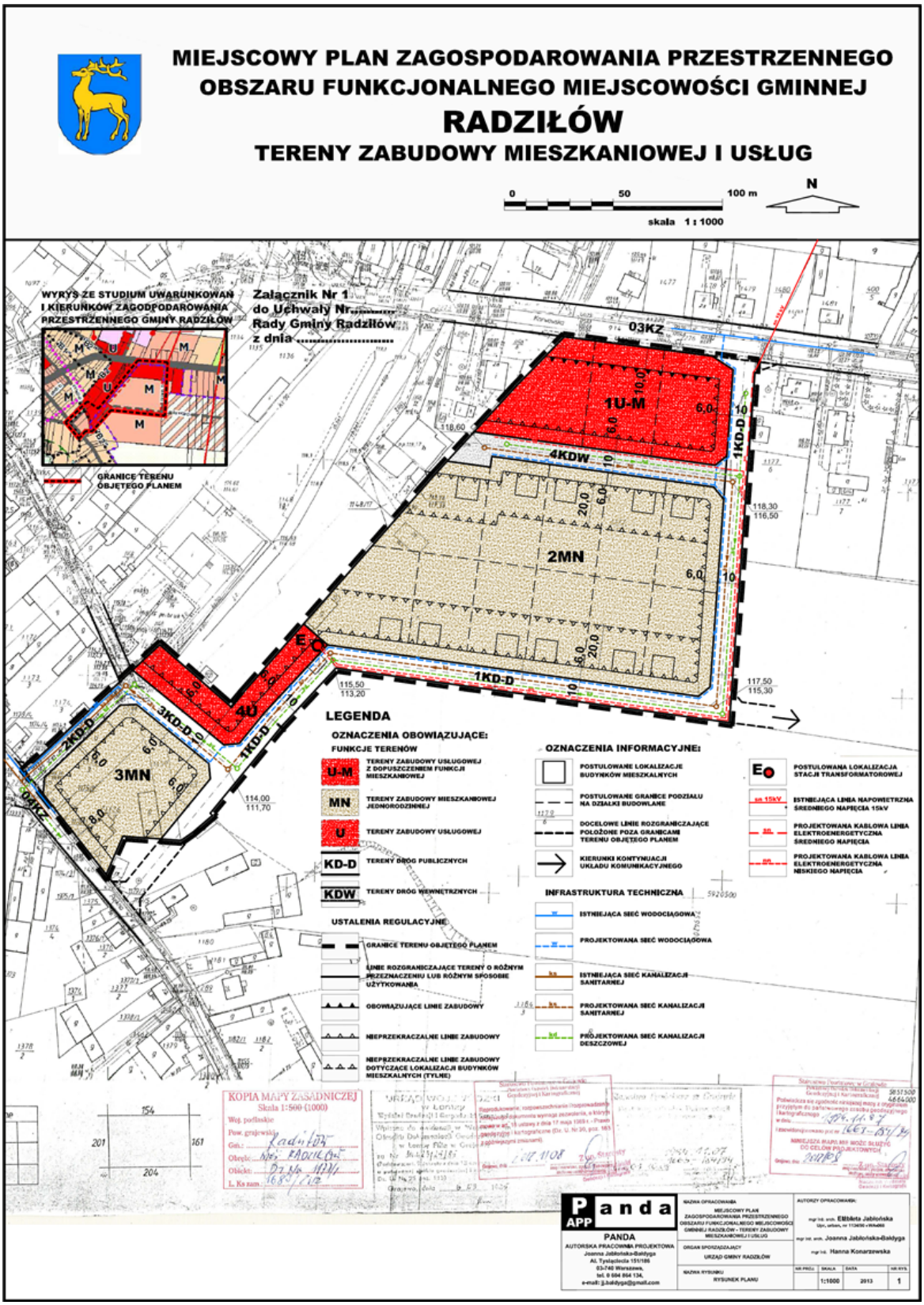
§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziłów.

§ 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 XXXVI/238/13
Rady Gminy Radziłów
z dnia 28 czerwca 2013 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/238/13

Rady Gminy Radziłów

z dnia 28 czerwca 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 obszaru funkcjonalnego miejscowości gminnej Radziłów – „Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług" nie przedstawiono uwag w trybie przepisów art. 17. ust. 11 w/w ustawy.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Konopka

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/238/13

Rady Gminy Radziłów

z dnia 28 czerwca 2013 r.

OZSTRZYGNIĘCIE 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 2013 r. poz. 594) 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 obszaru funkcjonalnego miejscowości gminnej Radziłów – „Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług", 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.	Budowa dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KD-D i 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.	Pprzebudowa drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KD-D,	j.w.	j.w.
3.	Budowa, sieci wodociągowej wraz z urządzeniami w pasach dróg publicznych oznaczonych symbolami 1 KD-D i 3 KD-D oraz drodze wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW,	j.w.	j.w.
4.	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią w pasach dróg publicznych oznaczonych symbolami 1 KD-D i 3 KD-D oraz drodze wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW.	j.w.	j.w

Przewodniczący Rady

Krzysztof Konopka