

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PŁONIAWY BRAMURA SOŁECTWO SZCZUKI**

Sporządził:
WÓJT GMINY PŁONIAWY BRAMURA
PŁONIAWY 83A,
06-210 PŁONIAWY

Wykonał zespół:
„EKOART”

UCHWAŁA nr 79/XV/08
RADY GMINY PŁONIAWY BRAMURA
z dnia 11 marca 2008 r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Płoniawy-Bramura; sołectwo Szczuki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 8, poz. 717 z późn. zm.)

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE.

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu.

- 1.
1. Stwierdza się zgodność projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Płoniawy-Bramura, sołectwo Szczuki z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Płoniawy-Bramura przyjętego Uchwałą Nr 258/XLV/02 Rady Gminy Płoniawy-Bramura z dnia 2 października 2002r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Płoniawy Brawura, sołectwo Szczuki w granicach zgodnie z załącznikiem graficznym, zwany dalej planem.
2.
 1. Obszar planu określony został na rysunku planu granicą planu.
 2. Rysunek planu w skali 1: 2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i stanowi jej integralną część.
 3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i stanowi jej integralną część.
3.
 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych;
 - 5) granica strefy obszarów zagrożenia powodziowego;
 - 6) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: 1RM, 2RM, 1U, 2U, 3U, 4U, 1P, 2P, US, 1IT, 2IT, KS, KDGp, KDL
 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z przepisów odrębnych:
 - 1) obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków;
4. Plan nie określa następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ nie zostały one wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płoniawy Bramura
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ nie występują takie tereny w granicach planu.
5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio

symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,

3) klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,

4) usługach towarzyszących nieuciążliwych – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,

5) usługach uciążliwych - rozumie się przez to usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej gminy,

6) kondygnacji pełnej – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, której powierzchnia posadzki i sufitu są równe lub która wykonana jest w dachu spadowym ze ścianką kolankową wyższą niż 60cm,

7) kondygnacji w poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu spadowym, a ścianka kolankowa nie jest wyższa niż 60cm,

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej drogi, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków,

9) wskaźniku intensywności zabudowy, w skrócie w.i.z. – należy przez to rozumieć maksymalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki,

10) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,

11) obiekcie obsługi technicznej gminy – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji oraz inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców,

12) zieleni gminnej- rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych.

6.

1. Każde ustalenie określone dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia, jest obowiązujące dla wszystkich terenów oznaczonych tym samym symbolem przeznaczenia.
2. Każde ustalenie na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia, dla których dopuszcza się również zagospodarowanie zgodne z zapisami dla innych funkcji są ustaleniami alternatywnymi.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.

7.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych oznaczonych odpowiednio symbolami przeznaczenia i wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) U - tereny usług nieuciążliwych,
- 2) US- tereny usług sportu i rekreacji,
- 3) P– tereny usług wielofunkcyjnych, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, wytwórczości i rzemiosła,
- 4) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- 5) KS – tereny obsługi komunikacji,
- 6) IT- tereny infrastruktury technicznej,
- 7) KDGp, KDL- tereny dróg publicznych,

2. Cechy szczególne terenów wyróżnionych w ramach tego samego przeznaczenia określone zostały w przepisach szczegółowych planu.

8.

1. Niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a m.in. obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej gminy, urządzenia melioracji, drogi wewnętrzne, place publiczne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

2. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów obsługi technicznej gminy, urządzeń melioracyjnych oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.

9.

1. Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny usług nieuciążliwych oznaczone symbolem przeznaczenia U, tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia KDGp, KDL.
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych. Ich realizacja na poszczególnych terenach funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania środowiska kulturowego.

10.

1. Plan wskazuje obiekty zabytkowe - obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów związanych z ochroną dóbr kultury, wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków województwa mazowieckiego.
2. Bez zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków nie wolno zabytków rozbierać, przerabiać, przebudowywać, odnawiać, rekonstruować, konserwować, zabudowywać, odbudowywać, zdobić, uzupełniać, rozkopywać ani dokonywać żadnych innych zmian.
3. Wszelkie inwestycje związane z obiektami, które znajdują się w rejestrze lub ewidencji zabytków muszą być zgłoszone właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków.
4. Postuluje się dążność do uporządkowania brył i elewacji- zharmonizowanie przybudówek, zachowanie i odtworzenie detalu architektonicznego, kolorystyki, historycznych podziałów stolarki okiennej.

11.

1. Wyznacza się strefę „B” - ochrony układów przestrzennych lub ich części w obrębie których dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o regionalnych lub lokalnych wartościach kulturowych, o niewielkim stopniu zdegradowania, których stan zachowania pozwala na przeprowadzenie działań konserwatorsko-rewaloryzacyjnych określoną granicami na rysunku planu.
2. W obrębie strefy „B” obowiązują:
 - 1) bezwzględna ochrona historycznego rozplanowania, zabudowy oraz istniejącej zieleni
 - 2) ochrona układu kompozycyjnego zieleni – rozplanowanie i skład gatunkowy zgodne z historycznym założeniem,
 - 3) zakaz uciążliwej działalności inwestycyjnej,
3. Wszelkie remonty obiektów zabytkowych w obrębie strefy „B” winny być wykonywane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów (kamień, cegła, drewno, dachówka ceramiczna). Nowe realizacje powinny nawiązywać do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych oraz być indywidualnie analizowane i zatwierdzone przez odpowiednie służby architektoniczno – konserwatorskie.
4. Wszelkie zmiany planowane na podstawie dokumentacji projektowej w obrębie strefy „B” wymagają uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków na etapie zgłoszenia zamiaru budowy, prowadzenia robót budowlanych i uzyskiwania pozwolenia na budowę.
5. Wyznacza się strefę „B1” – ochrony układów przestrzennych lub ich części w obrębie których dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o regionalnych lub lokalnych wartościach kulturowych, o niewielkim stopniu zdegradowania, których stan zachowania pozwala na przeprowadzenie działań konserwatorsko-rewaloryzacyjnych określoną granicami na rysunku planu.
6. W obrębie strefy „B1” obowiązują:
 - 1) bezwzględna ochrona historycznego rozplanowania oraz ochrona zabytkowych obiektów kubaturowych tj.
 - a. budynku głównego cukrowni „Krasiniec”
 - b. magazynu materiałów technicznych
 - c. magazynu wysłodków
 - d. suszarni wysłodków
 - 2) zakaz uciążliwej działalności inwestycyjnej,
7. Wszelkie remonty obiektów zabytkowych w obrębie strefy „B1” winny być wykonywane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów (kamień, cegła, drewno, dachówka ceramiczna). Nowe realizacje powinny nawiązywać do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych oraz być indywidualnie analizowane i zatwierdzone przez odpowiednie służby architektoniczno-konserwatorskie.

8. wszelkie zmiany planowane na podstawie dokumentacji projektowej w obrębie strefy „b1” wymagają uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków na etapie zgłoszenia zamiaru budowy, prowadzenia robót budowlanych i uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Rozdział 4. Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania przyrodnicze.

12.

1. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni
 - 1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
 - 2) należy wprowadzać roślinność zgodną z siedliskiem, w tym również na tereny czasowo niezagospodarowane,
 - 3) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony terenów przybrzeżnych wód powierzchniowych
 - 1) zakaz dewastacji terenów przybrzeżnych,
 - 2) odprowadzanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych tylko po uprzednim podczyszczeniu w separatorach.
3. Wprowadza się następujące zakazy:
 - 2) stosowania i składowania nawozów mineralnych,
 - 3) niszczenia naturalnej linii brzegowej,
 - 4) uszczuplania trwałej zieleni – siedlisk krzewiastych i drzewiastych zasobów wzdłuż cieków wodnych, naturalnych siedlisk roślinności przyrodnej i bagiennej (szuwały, trzcinowiska, łązy itp.), kompleksów leśnych oraz rozrzuconych niewielkich zespołów leśnych atrakcyjnych krajobrazowo.

13.

1. Plan wskazuje granice strefy zagrożenia powodziowego.
2. W granicach strefy zagrożenia powodziowego:
 - 1) nakazuje się dla wszelkich budowli przyjmowanie rozwiązań technicznych uwzględniających prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi,
 - 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagospodarowanie terenu zgodnego z przeznaczeniem możliwe jest dopiero po podwyższeniu poziomu terenu do poziomu niezalewowego,
 - 3) posadowienie budynków wymaga wykonania badań geotechnicznych.

Rozdział 5. Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi.

14.

W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się, że lokalizacje wszystkich obiektów o wysokości 100m nad poziom terenu i wyższych, na obszarze planu, wymagają uzgodnienia z Głównym Inspektorem Lotnictwa Cywilnego.

15.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

- 1) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o ponadnormatywnym natężeniu, głównie z obszarów zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;
- 2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki, na której są wytwarzane;
- 3) w zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującą następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

Rozdział 6.

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej.

16.

Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia KDGP, KDL.

17.

Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

18.

Wszystkie obiekty i urządzenia obsługi technicznej, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazownicze, w tym obiekty lokalizowane na terenach funkcjonalnych zaleca się realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju gminnej infrastruktury technicznej sporządzanymi przez Wójta Gminy Płoniawy Bramura oraz przez właściwe jednostki organizacyjne.

19.

1. Na obszarze planu zaopatrzenie w wodę pokrywane powinno być z wodociągów wiejskich funkcjonujących na bazie ujęć zlokalizowanych w we wsiach Jaciażek, Szlasy Łozino, Suche.
2. Na obszarze planu docelowo ścieki sanitarne odprowadzane będą siecią kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego - w oparciu o oczyszczalnię przydomowe zapewniające utylizację ścieków w ramach gospodarstwa rolnego lub działki.
3. Przed realizacją przydomowej oczyszczalni ścieków należy każdorazowo przeprowadzić stosowne badania hydro-geologiczne w zakresie przepuszczalności gruntów i poziomu wód gruntowych i w zależności od ich wyników stosować odpowiednio dobrane technologie oczyszczania ścieków.
4. Dopuszcza się gromadzenie ścieków na działkach w zbiornikach bezodpływowych, zastosowanie środków zapewniających wstępne oczyszczenie ścieków i ich transport do zlewni przy najbliższej oczyszczalni ścieków na mocy stosownych umów zbiorowych lub indywidualnych.
5. Wszystkie zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KS, P muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,

20.

Na obszarze planu utylizacja odpadów powinna odbywać się poprzez gromadzenie odpadów w pojemnikach na poszczególnych działkach (z zaleceniem selektywnej zbiórki odpadów) lub w kontenerach zlokalizowanych w terenach ogólnodostępnych w ilości co najmniej jednego na 50 gospodarstw domowych z wywozem docelowo do zakładu unieszkodliwiania odpadów, zaś do czasu realizacji tego obiektu – na najbliższe wysypisko odpadów stałych zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie.

21.

1. Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji.
2. Jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach.
3. Preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu na słupowym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym.
4. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.
5. Szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i

terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.

22.

Zagospodarowanie i zabudowa dotycząca obiektów obsługi technicznej realizowanych na obszarze opracowania poza terenami oznaczonymi symbolami przeznaczenia 1IT, 2IT:

- 1) dla obiektów obsługi technicznej gminy realizowanych i rozbudowywanych na terenach funkcjonalnych dopuszcza się stosowanie parametrów związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu innych niż ustalone w planie,
- 2) obiekty i urządzenia powinny być, w miarę możliwości technicznych, realizowane jako elementy wbudowane, razem z obiektami budowlanymi odpowiadającymi przeznaczeniu tych terenów.

23.

Stacje bazowe telefonii komórkowej, spełniające inne uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych i norm, można realizować na obszarze planu na wolno stojących konstrukcjach wieżowych.

24.

1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnich.
2. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, wymaga uzgodnienia z zarządcami tych dróg.

Rozdział 8.

Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

25.

Na terenie objętym ustaleniami planu zabrania się wykonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych, za wyjątkiem zgodnych z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi zasadami współzycia społecznego.

26.

1. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu mogą być scalone i wtórnie podzielone.
2. Działki uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości powinny mieć następujące parametry:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki – 20m
 - 2) powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych
 - 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 70°.
3. Za działkę warunkowo można uznać teren którego wydzielenie geodezyjne działki nastąpiło przez uprawomocnienie się planu

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych symbolem przeznaczenia 1RM i 2RM

27.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia 1RM i 2RM przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1RM i 2RM realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1RM i 2RM dopuszcza się lokalizację usług agroturystycznych lub drobnej wytwórczości nie powodujących żadnej uciążliwości.
4. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1RM i 2RM wszelkie roboty budowlane mające na celu poprawę obecnego użytkowania, obejmujące m.in. rozbudowę, przebudowę, dobudowę i

budowę nowych obiektów w sąsiedztwie obiektów istniejących, a które wykraczać będą poza linie rozgraniczające tego terenu na grunty nie chronione według przepisów odrębnych.

5. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1RM i 2RM urządzenie łowisk komercyjnych i stawów hodowlanych za zgodą zarządcy wód i terenów przyległych.
6. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1RM i 2RM realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
7. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1RM i 2RM adaptuje się istniejącą zabudowę, z prawem do remontu, rozbudowy i ewentualnej jej wymiany.

28.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1RM i 2RM obowiązuje całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej gminy oraz obiektów chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych.
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej nie wymagającej zagospodarowania terenu związanego z prowadzeniem jakichkolwiek robót budowlanych
 - b) tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni gminnej.
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności wytwórczej lub produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne.
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

29.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1RM i 2RM ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 10° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym lub innymi materiałami przyjaznymi dla środowiska,
- 2) zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) min. 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej,
 - c) min. 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- 3) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 4) linia ogrodzeń nie może przekraczać linii rozgraniczającej drogi;
- 5) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu

30.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1RM i 2RM ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. - 0,6
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
- 3) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 6m
- 4) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych - 1
- 5) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych - 1
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 40%
- 7) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 1000 m²
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 30% powierzchni działki
- 9) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 120cm powyżej poziomu terenu.
- 10) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm.

31.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1RM i 2RM ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal

- mieszkalny,
- 3) dla funkcji usług agroturystycznych należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe,

32.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1RM i 2RM ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

- 1) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody ze studni własnych,
- 2) wszystkie budynki mieszkalne muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki oraz muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej lub jeśli znajdują się poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej do szamb, które muszą być zlikwidowane po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej,
- 3) budynki gospodarcze muszą być wyposażone w system usuwania ścieków odpowiedni do ich przeznaczenia,
- 4) wszystkie budynki mieszkalne muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oznaczonych symbolami przeznaczenia U, US

33.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia 1U, 2U, 3U, 4U przeznacza się na realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych.
2. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia US przeznacza się na realizację i utrzymanie usług z zakresu sportu i rekreacji.
3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1U, 2U, 3U, 4U, US realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
4. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1U, 2U, 3U, 4U wbudowane w budynki usługowe mieszkania, których powierzchnia użytkowa stanowi nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej całego budynku .
5. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1U, 2U, 3U, 4U, US adaptuje się istniejącą zabudowę, z prawem do remontu, rozbudowy i ewentualnej jej wymiany.

34.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1U, 2U, 3U, 4U, US wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej nie wymagającej zagospodarowania terenu związanego z prowadzeniem jakichkolwiek robót budowlanych
 - b) tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni gminnej.
- 3) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 4) lokalizacji wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

35.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1U, 2U, 3U, 4U, US wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej musi być nie mniejsza niż:
 - a) 2000m² - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 2U, 3U, 4U, US
 - b) 1000m² - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1U
- 7) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami

rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych warunków.

36.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1U, 2U, 3U, 4U, US ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - a) min. 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej,
 - b) min. 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- 2) dopuszcza się, aby budynek był usytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na działkach, na których szerokość terenu pod zabudowę pomiędzy linią zabudowy a granicą działki jest mniejsza niż 12m, pod warunkiem, że długość tej ściany nie będzie większa niż 12m i na działce sąsiedniej istnieje lub będzie równocześnie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy,
- 3) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
 - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej
 - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego
 - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe
- 4) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek,
- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 6) linia ogrodzeń nie może przekraczać linii rozgraniczającej drogi,
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

37.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1U, 2U, 3U, 4U, US ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. - 2,0
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 15m
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 30%,
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160cm.

38.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1U, 2U, 3U, 4U, US ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić miejsca parkingowe wyliczone według następujących wskaźników:
 - a) 3 miejsca parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej usług
 - b) 35 miejsc parkingowych na każdych 100 zatrudnionych
 - c) 1 miejsce parkingowe na 10m² powierzchni użytkowej handlu
 - d) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach gastronomii.
- 3) w przypadku wydzielania miejsc parkingowych dla zabudowy istniejącej dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50%

39.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1U, 2U, 3U, 4U, US ustala się następujące zasady obsługi w infrastruktury technicznej.

- 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 2) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 3) do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się zgodne z przepisami odrębnymi lokalizowanie w granicach działek budowlanych indywidualnych ujęć wody i odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz ich do punktu zlewnego,
- 4) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
- 5) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,

40.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1U, 2U, 3U, 4U, US wprowadza się następujące ustalenia

dotyczące odpadów:

- 1) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów każda działka powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki odpadków wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych przeznaczonych do kompostowania,
- 2) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów na terenie lub obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług wielofunkcyjnych, uciążliwych, przemysłu i składów oznaczonych symbolem przeznaczenia P

41.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia 1P, 2P przeznacza się na realizację i utrzymanie usług wielofunkcyjnych, uciążliwych, przemysłu i składów.
2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1P, 2P realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura
3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1P, 2P wbudowane w budynki usługowe mieszkania, których powierzchnia użytkowa stanowi nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej całego budynku.
4. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1P, 2P adaptuje się istniejącą zabudowę, z prawem do remontu i rozbudowy.

42.

Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia 1P, 2P przeznacza się na realizację i utrzymanie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

43.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1P, 2P wprowadza się całkowity zakaz:

- 1 tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej nie wymagającej zagospodarowania terenu związanego z prowadzeniem jakichkolwiek robót budowlanych
 - b) tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni gminnej.
- 2) składowania jakichkolwiek odpadów niebezpiecznych.

44.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1P, 2P wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3000m²,
- 7) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w planie.

45.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1P, 2P linie zabudowy należy lokalizować zgodnie z rysunkiem planu:

- a) min. 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej,
- b) min. 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego,

46.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1P, 2P ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla funkcji usługowych i wytwórczych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,

47.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1P, 2P ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. - 1,5
- 2) maksymalna wysokość budynków – 20m
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 30%
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 50% powierzchni działki

48.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1P, 2P ustala się następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 2) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 3) do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się zgodne z przepisami odrębnymi lokalizowanie w granicach działek budowlanych indywidualnych ujęć wody i odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz ich do punktu zlewnego,
- 4) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
- 5) ścieki muszą być odprowadzane zbiorczą lub rozdzielczą gminną siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obsługi komunikacji oznaczonych symbolami przeznaczenia KS.

49.

1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia KS przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z zapleczem komunikacji samochodowej- stacje paliw, obsługi samochodów i transportu samochodowego z usługami towarzyszącymi.
2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.
3. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki związane z funkcją terenu.

50.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej nie wymagającej zainwestowania kubaturowego lub zagospodarowania w formie terenów zieleni gminnej do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 2) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 3) składowania jakichkolwiek odpadów niebezpiecznych.

79.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów,
- 3) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 4) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej musi być nie mniejsza niż 1000 m²
- 6) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 5) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub parkingów lub wydzielanych

zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych warunków.

80.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

81.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowana na każdej działce budowlanej – 75 %,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 15 %.

82.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS ustala się następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) wszystkie budynki muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 3) wszystkie budynki muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy,
- 4) do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się zgodne z przepisami odrębnymi lokalizowanie w granicach działek budowlanych indywidualnych ujęć wody i odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz ich do punktu zlewnego.
- 5) wszystkie zrzuty wód opadowych z parkingowych nawierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 200m² muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
- 6) wszystkie budynki muszą posiadać źródła dostarczania ciepła, w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją. Jako źródło energii cieplnej należy stosować gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia KDGP, KDL.

51.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDGP, KDL przeznaczają się na realizację dróg publicznych
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDGP, KDL zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów

52.

Na terenach dróg publicznych, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczone symbolem przeznaczenia KDGP
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolem przeznaczenia KDL

53.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDGP, KDL zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:

- 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
- 2) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

54.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDGP, KDL zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni gminnej.

55.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDGP, KDL ustala się następujące warunki, zasady i standardy

zagospodarowania terenu:

- 1) tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, muszą być wyposażone w tę kanalizację,
- 2) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
- 3) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi,
- 4) przynajmniej 5% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny
- 5) wszystkie prace budowlane i działania inwestycyjne muszą uwzględniać dostępne możliwości poprawy bezpieczeństwa i sprawności ruchu.

56.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KDGP, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 7,0m, Dopuszcza się mniejszą szerokość na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) drogi noworealizowane oraz odcinki dróg istniejących powinny być wyposażone w pobocza utwardzone,
- 3) szerokości terenu w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 30,0m. Zmniejszenie tej szerokości dopuszcza się wyjątkowo dla dróg istniejących, na terenach istniejącej zabudowy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) drogi powinny być wyposażone w chodniki, ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe,
- 5) skrzyżowania z drogami publicznymi innych klas dopuszcza się wyłącznie w miejscach, uzgodnionych z zarządcą drogi,
- 6) na istniejących odcinkach dróg dopuszcza się stosowanie zjazdów do istniejącej zabudowy, zjazdy do nowej zabudowy na istniejących odcinkach dróg oraz zjazdy na noworealizowanych odcinkach dróg, dopuszcza się wyjątkowo, wyłącznie w miejscach i na warunkach, uzgodnionych z zarządcą drogi.
- 7) drogi powinny umożliwić prowadzenie komunikacji autobusowej.

57.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KDL ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 6,5m,
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających musi być nie mniejsza niż 12,0m. Zmniejszenie tej szerokości do 10 m dopuszcza się przy terenach istniejącej zabudowy.
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki,

58.

Dla terenów dróg wewnętrznych realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 4.5m,
- 2) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy,
- 3) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

59.

Dla ścieżek rowerowych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1,5m dla ścieżek jednokierunkowych,
 - b) 2,0m dla ścieżek dwukierunkowych.
- 2) minimalna szerokość ścieżki rowerowej jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo – rowerowy, tj. ścieżki rowerowe, z których mogą korzystać również piesi, nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 2,5m dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
 - b) 3,0m, dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy.
- 3) teren na obszarze zabudowanym lub przeznaczonym pod zabudowę powinien być oświetlony w sposób właściwy,
- 4) ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować ciągłość i pozostać ogólnodostępne.

Rozdział 22.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury technicznej gminy oznaczonych symbolami przeznaczenia IT.

60.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia 1IT, 2IT przeznaczają się na realizację i utrzymanie infrastruktury technicznej związanej z ciepłownictwem.
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1IT, 2IT zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów

61.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1IT, 2IT ustala się:

- 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki
- 2) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody z sieci wodociągowej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania,
- 3) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 4) wszystkie tereny muszą być dostępne z dróg publicznych, dróg wewnętrznych, sięgaczy dojazdowych lub ciągów pieszo-jezdnymi,
- 5) wszystkie budynki związane z przeznaczeniem terenu nie mogą być wyższe niż - 10m,
- 6) wszystkie obiekty budowlane i zagospodarowanie terenu muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych związanych z ich przeznaczeniem,
- 7) na terenie lokalizacji własnej należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie wynikającej ze wskaźnika 35 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych.

DZIAŁ IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 23. Ustalenia przejściowe i końcowe

62.

1. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodnie z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte.
2. Wszelkie nowe działania inwestycyjne, na działkach związanych z inwestycjami, o których mowa w pt. 1, muszą być zgodne z ustaleniami planu.

63.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

64.

1. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości:
 - 1) 0 % - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia KDGP, KDL, US, 1IT, 2IT.
 - 2) 20% - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 1RM, 2RM, 1U, 2U, 3U, 4U, 1P, 2P, KS.

65.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płoniawy Bramura.

66.

Uchyła się uchwałę Nr 143/XXVIII/05 Rady Gminy Płoniawy Bramura z dnia 9 sierpnia 2005r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Płoniawy-Bramura w zakresie objętym planem

67.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa

Mazowieckiego.

Załącznik nr 2 do uchwały nr. 79/XV/08 Rady Gminy Płoniawy-Bramura z dnia 11 marca 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Płoniawy Bramura sołectwo Szczuki

ROZSTRZYGNIECIE O 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 na podstawie art.20, ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.), art.7, ust.1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) i art.111,ust.2, pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz.148 z późn. zm.) Rada Gminy Płoniawy Bramura rozstrzyga co następuje:

Lp.	INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	SPOSÓB REALIZACJI *			ZASADY FINANSOWANIA*		
		Forma: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	Tryb zamówień (podać na podstawie ustawy)	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1- wójt, burmistrz, prezydent, 2- wykonawca, 3- pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4- inne	PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 1- dochody własne, 2- dotacje, 3- kredyty, pożyczki komercyjne, 4-kredyty, pożyczki preferencyjne, 5- obligacje komunalne, 6- prywatyzacja majątku komunalnego, 7- nadwyżki budżetu z lat poprzednich, 8- inne	POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA 1- właściciele nieruchomości 2- fundacje i organizacje wspomagające 3- inwestorzy zewnętrzni 4- inne	
1.	DROGI	WYKUP TERENÓW	1, 2		1, 3, 4	1	-
2.	PUBLICZNE	BUDOWA	1, 2	UZP	1, 2, 3	1, 2, (3, 5)	-
3.	POZOSTAŁE	WODOCIĄGI	1, 2	UZP	1, 2, 3	1, 2, 4	1
4.		KANALIZACJA	1, 2	UZP	1, 2, 3	1, 2, 4	1
5.		GOSPODARKA ODPADAMI	1, 2	UZP	1, 2, 3	1, 2, 4	-
6.		ELEKTROENERGETYKA	1, 2	W gestii zarządcy sieci	4	7	1,2,3,4
7.		GAZOWNICTWO	1, 2	W gestii zarządcy sieci	4	7	1,2,3,4

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY nr 79/XV/08
RADY GMINY PŁONIAWY-BRAMURA
z dnia 11 marca 2008 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Płoniawy-Bramura; sołectwo Szczuki

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi fragment sołectwa Szczuki.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Płoniawy Brawura, sołectwo Szczuki ma na celu ochronę przed degradacją i chaosem inwestycyjnym, atrakcyjnie położonego terenu w granicach sołectwa o cennych walorach kulturowych i krajobrazowych. .

W ustaleniach planu uwzględniono szczególny charakter terenu wynikający z położenia.

W planie wyspecyfikowano następujące funkcje terenów:

- 1) U - tereny usług nieuciążliwych,
- 2) US- tereny usług sportu i rekreacji,
- 3) P- tereny usług wielofunkcyjnych, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, wytwórczości i rzemiosła,
- 4) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- 5) KS – tereny obsługi komunikacji,
- 6) IT- tereny infrastruktury technicznej,
- 7) KDGp, KDL- tereny dróg publicznych,

Prace dotyczące powyższego planu, prowadzone były w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą nr 195/XL/06 Rady Gminy Płoniawy Bramura z dnia 20 października 2006r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Płoniawy Bramura, sołectwo Szczuki
2. Wójt gminy Płoniawy-Bramura , zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami „Studium...”, przyjętego Uchwałą Nr 258/XLV/02 Rady Gminy Płoniawy

Bramura z dnia 3 października 2002r.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstał w oparciu o uwarunkowania środowiska określone w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla potrzeb tego planu.
4. „Prognoza oddziaływania na środowisko” dotycząca ww. projektu planu wykazała, że uwzględnia on wymogi ochrony środowiska i jakości życia mieszkańców.

Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień oraz wyłożony do publicznego wglądu. Pierwsze wyłożenie odbyło się w dniach od 2 stycznia 2008 do 16 stycznia 2008r, uwagi można było składać do dnia 31 stycznia 2008r. i nie złożono do niego uwag.

Wójt Gminy Płoniawy-Bramura, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy Płoniawy-Bramura projekt uchwały z załącznikami:

- 1) projektem rysunku planu, zatytułowanym Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Płoniawy-Bramura, sołectwo Szczuki opracowanego w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) projektem rozstrzygnięciem Rady Gminy Płoniawy-Bramura o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.