

UCHWAŁA NR

RADY GMINY PLATERÓW

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Czuchów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 40 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 977 ze zmianami), w związku z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Rady Gminy Platerów Nr X/59/2015 z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Czuchów po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Platerów” przyjętego uchwałą nr V/20/2015 Rady Gminy Platerów z dnia 27 marca 2015 r., Rada Gminy uchwala:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Czuchów.

2. Granicę planu stanowi granica zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2.1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 3, pkt 1 uchwały;

- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty planem o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej lub krawędzi jezdni, poza którą dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenu;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć obiekty usługowe nie zaliczane do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

2. Pojęcia i określenia użyte w treści niniejszej uchwały i niezdefiniowane w ustępie 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe i cyfrowe określające różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania terenu;
- 4) linie wymiarowe z oznaczeniem wymiarów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa „OW” ochrony stanowisk archeologicznych;
- 7) strefa „R” ochrony układu ruralistycznego.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu

§ 4 Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **RZM-MN-U**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;

- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
- a) lokalizacja budynków jednorodzinnych, gospodarczych, w tym garaży a dla zabudowy zagrodowej gospodarczych związanych z rolnictwem i inwentarskich;
 - b) dla zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej usługi nieuciążliwe i budynki mieszkalno-usługowe i usługowe
 - c) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
 - d) zieleń;
 - e) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy rekreacyjne) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.
- 3) w zakresie produkcji zwierzęcej ustala się maksymalne wartości chowu zwierząt:
- a) do 40 DJP bydła,
 - b) do 20 DJP trzody chlewnej,
 - c) do 0,5 DJP drobiu.

2. Dla terenów zabudowy zagrodowej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZM-U**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa zagrodowa lub zabudowa usługowa związana z rolnictwem;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
- a) lokalizacja budynków jednorodzinnych, usługowych oraz budynków gospodarczych, w tym garaży indywidualnych oraz związanych z usługami i budynków inwentarskich, usługi nieuciążliwe oraz przetwórstwo rolno-spożywcze, agroturystyka;
 - b) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
 - c) zieleń;
 - d) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy hodowlane) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.
- 3) w zakresie produkcji zwierzęcej ustala się maksymalne wartości chowu zwierząt:
- d) do 40 DJP bydła,
 - e) do 20 DJP trzody chlewnej,

f) do 0,5 DJP drobiu.

3. Dla terenów zabudowy zagrodowej wyłączonych z lokalizacji budynków, budowli oraz obiektów infrastruktury technicznej niezwiązanych z rolnictwem, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZM**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest lokalizacja budynków mieszkalnych wraz z budynkami i urządzeniami służącymi do produkcji rolnej;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - a) usługi nieuciążliwe związane wyłącznie z produkcją rolną oraz przetwórstwo rolno-spożywcze, agroturystyka;
 - b) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
 - c) zieleń;
 - d) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy hodowlane) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.
- 3) w zakresie produkcji zwierzęcej ustala się maksymalne wartości chowu zwierząt:
 - g) do 40 DJP bydła,
 - h) do 20 DJP trzody chlewnej,
 - i) do 0,5 DJP drobiu.

4. Dla terenu zabudowy usług kultury i rozrywki oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK**:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa usług kultury i rozrywki.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe niezbędne do prawidłowego funkcjonowania terenu, budynki, budowle i urządzenia związane z działalnością OSP;
 - b) budynki gospodarcze i garażowe;
 - c) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
 - d) zieleń;
 - e) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy rekreacyjne) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

5. Dla terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZP**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym są uprawy rolne, łąki, pastwiska;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - a) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy hodowlane) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi;
 - b) budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu wchodzące w skład gospodarstw rolnych;
 - c) budynki i urządzenia służące bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny;
 - d) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) akceptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz jej bieżące utrzymanie.
- 4) w zakresie produkcji zwierzęcej ustala się maksymalne wartości chowu zwierząt:
 - a) do 60 DJP bydła,
 - b) do 30 DJP trzody chlewnej,
 - c) zakaz lokalizacji produkcji drobiu.

5. Dla terenów rolnych z zakazem zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolem **RN**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym są tereny ochrony wartości przyrodniczych położone w dolinach oraz tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk otoczone lasami;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - a) uprawy rolne, łąki, pastwiska;
 - b) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy hodowlane) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.
- 3) akceptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną przebiegającą przez tereny rolnicze;
- 4) dopuszcza się bieżące utrzymanie istniejącej infrastruktury.

6. Dla terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **L**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest produkcja leśna;
- 2) akceptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną przebiegającą przez tereny lasów;

3) dopuszcza się bieżące utrzymanie istniejącej infrastruktury.

7. Dla terenu oczyszczalni ścieków o przepustowości ok. 60-70 m³/dobę ścieków, ok. 600 RLM, oznaczonego na rysunku planu symbolem **IKO**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest oczyszczalnia ścieków komunalnych przeznaczona do oczyszczania ścieków z terenu wsi Czuchów, Czuchów Pieńki i Puczyce;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
 - b) zieleń;
 - c) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy rekreacyjne) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

.8. Dla terenów kolejowych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **KK**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest infrastruktura transportu kolejowego;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **KDL**, **KDD** i **KR** przeznaczeniem podstawowym są:

- 1) tereny komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;
- 2) lokalizacja infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej, sieci gazowej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży w linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania z zastrzeżeniem § 5. 2 oraz § 6.

2. Ustala się możliwość wznoszenia nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Akceptuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną poza wyznaczonymi liniami zabudowy.

4. Ustala się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony linii kolejowej jako obiekty nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: garaże, budynki gospodarcze, wiaty śmietnikowe, mury, ogrodzenia pełne, itp.

§ 6. Dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych i

garaży w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy tej działki.

§ 7. Ustala się nakaz dostosowania obiektów użyteczności publicznej, w zakresie dostępności architektonicznej, dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 8. Podział i łączenie działek określają przepisy odrębne o gospodarce nieruchomościami.

§ 9. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji.

§ 10. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. Ustala się ochronę środowiska przyrodniczego poprzez oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni.

§ 12. 1. Ustala się nakaz ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami o ochronie środowiska terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, z zastrzeżeniem ust. 1a).

1a. Ustala się szczegółowe zasady ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w sąsiedztwie terenów kolejowych, polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń.

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów usługowych, których uciążliwość, w tym akustyczna, wykracza poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

3. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

4. Ustala się zakaz wytwarzania i gromadzenia odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska.

§ 13. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyposażonych w sieć drenarską, w razie potrzeby rurociągi drenarskie przebudować lub zlikwidować w taki sposób aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektu melioracyjnego.

§ 14. 1. Akceptuje się ochronę terenów w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Podlaski Przełom Bugu.

2. Działania inwestycyjne prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi tej formy ochrony przyrody.

Rozdział 5

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

§ 15. 1. Ustala się ochronę zabytków w formie strefy ochrony układu ruralistycznego, której granice są określone na rysunku planu, obejmującej część terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4RZM-MN-U, 5RZM-MN-U, 6RZM-MN-U, 7RZM-MN-U, 8RZM-MN-U, 1UK.**

2. W granicach strefy „R” ustala się nakaz zachowania układu dróg oraz historycznej skali zabudowy i zakaz lokalizacji wysokich masztów.

§ 16. 1 Obejmuje się ochroną obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) Budynek mieszkalny drewniany, Czuchów 35, lata dwudzieste XX w. wpisany do GEZ pod numerem 127;
- 2) Budynek mieszkalny, Czuchów 41, lata dwudzieste XX w. wpisany do GEZ pod numerem 128;

2. Wszelkie działania na obiektach wskazanych w ust. 1 należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 17. 1 Obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne AZP 55-83/13 ze strefą ochrony wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków pod numerem 32:

2. Wszelkie działania na obiektach wskazanych w ust. 1 należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RZM-MN-U** do **9RZM-MN-U** ustala się:

1. Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
2. Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej;
4. Dla budynków i urządzeń:
 - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych 9,0m – do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży 5,0m;

- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży dla potrzeb rolnictwa oraz budynków inwentarskich 12,0m;
- 4) maksymalna wysokość budowli rolniczych do 20 m;
- 5) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe na budynkach gospodarczych;
- 6) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej i urzędzeń 12,0m.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RZM-U** ustala się:

1. Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
2. Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej;
4. Dla budynków i urzędzeń:
 - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych 9,0 m – do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży 5,0 m;
 - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży dla potrzeb rolnictwa oraz budynków inwentarskich 12,0 m;
 - 4) maksymalna wysokość budowli rolniczych do 20 m;
 - 5) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe na budynkach gospodarczych;
 - 6) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej i urzędzeń 12,0 m.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RZM** do **12RZM** ustala się:

1. Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
2. Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej.
4. Dla budynków i urzędzeń:
 - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych 10,5m – do trzech kondygnacji naziemnych;

- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży 12,0m – do dwóch kondygnacji naziemnych;
- 3) maksymalna wysokość budowli rolniczych do 20 m;
- 4) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, na budynkach usługowych, gospodarczych i garażach dopuszcza się dachy jednospadowe.
- 5) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej i urzędzeń 15,0m.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się:

1. Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
2. Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej.
4. Dla budynków i urzędzeń:
 - 1) maksymalna wysokość budynków usługowych 12 m – do dwóch kondygnacji naziemnych;
 - 2) dachy na budynkach usługowych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży 5,0 m;
 - 4) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie;
 - 5) nakaz dostosowania obiektów użyteczności publicznej, w zakresie dostępności architektonicznej, dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
 - 6) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej i urzędzeń 12,0m.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RZP** do **12RZP** ustala się:

1. Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
2. Maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej.
4. Dla budynków i urzędzeń:
 - 1) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich, składowych i garaży 12,0m – do dwóch kondygnacji naziemnych;

- 2) maksymalna wysokość budowli rolniczych do 20 m;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, na budynkach gospodarczych i garażach dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 4) wysokość urządzeń do 20,0m.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IKO** ustala się:

1. Minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
2. Maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej;
4. Technologia planowanej oczyszczalni ścieków: mechaniczno- biologiczna, spełniająca wymagania prawne obowiązujące dla oczyszczalni ścieków o przepustowości poniżej 2000 RLM zlokalizowanych poza aglomeracją.
5. Obiekty technologiczne planowanej oczyszczalni ścieków o zabudowie zwartej kompaktowej, szermetyzowane w celu ograniczenia wpływu na otoczenie.
6. Przy projektowaniu oczyszczalni należy uwzględnić nowoczesne, efektywne rozwiązania techniczne i technologiczne, a także sterowanie automatyczne zapewniające bezawaryjną bezobsługową pracę obiektu.
7. Odprowadzenie ścieków oczyszczonych do wód powierzchniowych poprzez system rowów zlokalizowanych w pobliżu rejonu lokalizacji oczyszczalni.

8. Dla budynków i urządzeń:

- 1) maksymalna wysokość budynków i urządzeń 7,0m;
- 2) dachy jednospadowe, dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45°.

§ 24. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KK** ustala się:

1. Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
2. Maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
3. minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 % powierzchni działki budowlanej.
4. maksymalna wysokość budynków 20,0m.
5. dachy jednospadowe, dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45°.
6. maksymalna wysokość urządzeń 50,0m.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 25. Ustala się możliwość dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości uwzględniając następujące wskaźniki:

1. minimalna powierzchnia wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 700 m² i minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
2. minimalna powierzchnia wydzielonej działki dla zabudowy usługowej – 500 m² i minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
3. Kąt położenia bocznej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 90° – 70°.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 26. 1. Wyznacza się granicę pasa technologicznego istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 15m to jest 7,5 m od osi linii energetycznej po obu jej stronach.

2. W granicach pasa technologicznego linii energetycznych 15 kV ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości większej niż 3,0m.

§ 27. 1. Wyznacza się granicę strefy ograniczeń od obszaru kolejowego o szerokości 20,0m od linii rozgraniczających ten obszar.

2. W celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 28.1. Podstawowy układ komunikacyjny tworzą drogi: klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL** i **2KDL** leżące w ciągu dróg powiatowych oraz drogi gminne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD**.

2. Powiązanie terenu objętego planem z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez drogi lokalne oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL** i **2KDL**.

3. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 5% powierzchni dróg publicznych klasy dojazdowej i lokalnej w liniach rozgraniczających.

4. Na wszystkich skrzyżowaniach dróg klasy lokalnej, klasy dojazdowej i dróg wewnętrznych ustala się narożne ścięcia o wymiarach minimalnych 5 m x 5 m.

5. Dopuszcza się pozostawienie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** w istniejących liniach rozgraniczających o szerokości 12 m.

6. Dopuszcza się pozostawienie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** w istniejących liniach rozgraniczających o szerokości od 13 m do 19 m z poszerzeniem przy skrzyżowaniu z drogą wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem **10KR** do 28,5 m.

7. Ustala się poszerzenie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** do 10 m w liniach rozgraniczających ze zwężeniem do 5 m przy działce o nr ewidencyjnym 360/1.

8. Ustala się wydzielenie drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** o szerokości 3,5 m ze zwężeniem do 0 m przy terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12L**, jako poszerzenie drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu na gruntach wsi Platerów.

9. Dopuszcza się pozostawienie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** w istniejących liniach rozgraniczających o szerokości od 9 m do 10 m.

10. Uzupełnieniem podstawowego układu komunikacyjnego są drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KR** do **28KR**.

11. Dopuszcza się pozostawienie w istniejących liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- **1KR** o szerokości 5 m,
- **2KR** o szerokości 5 m,
- **3KR** o szerokości 6 m,
- **4KR** o szerokości 5 m,
- **5KR** o szerokości 5 m,
- **6KR** o szerokości 6 m,
- **15KR** o szerokości 5 m,
- **19KR** o szerokości 9 m,
- **22KR** o szerokości 7,5 m,
- **23KR** o szerokości 6 m,
- **24KR** o szerokości 6 m,
- **25KR** o szerokości 6 m,

- **26KR** o szerokości 5 m,
- **27KR** o szerokości od 6,5 m do 16 m,
- **28KR** o szerokości 10 m.

12. Ustala się poszerzenie dróg w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- **7KR** do szerokości 5 m,
- **9KR** do szerokości 5 m,
- **10KR** do szerokości od 5 m do 18,5 m,
- **11KR** do szerokości 4 m,
- **12KR** do szerokości 5 m, oraz z poszerzeniem do 16 m przy skrzyżowaniu z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KDL**,
- **13KR** do szerokości 5 m,
- **14KR** do szerokości 5 m,
- **16KR** do szerokości 5 m,
- **17KR** do szerokości 5 m,
- **18KR** do szerokości 5 m,
- **20KR** do szerokości 5 m z projektowanym placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m,
- **21KR** do szerokości 8 m.

13. Ustala się wydzielenie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **8KR** o szerokości 1,5 m w liniach rozgraniczających jako rezerwację terenu pod poszerzenie drogi znajdującej się poza granicami planu.

13. Dopuszcza się możliwość wydzielenia nowych dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu z zachowaniem minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5 m.

14. W liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych nie dopuszcza się organizacji miejsc postojowych.

§ 29. Ustala się zapewnienie miejsc parkingowych, w tym garaży, w ramach terenów wyznaczonej planem funkcji z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb i minimalnego wskaźnika:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny

z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;

- b) zabudowa usługowa w ramach funkcji uzupełniającej w terenach mieszkaniowych – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług i co najmniej 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;
- c) zabudowa usługowa – 2 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej i co najmniej 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;
- d) zabudowa zagrodowa – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych.

§ 30. Plan ustala, że tereny zabudowane będą wyposażone w pełną infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację sanitarną komunalną, sieć elektroenergetyczną, sieci i systemy teleinformatyczne.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających drogi publiczne i wewnętrzne.
- 2) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociągową i projektowaną sieć wodociągową o średnicy nominalnej nie mniejszej niż 150 mm dla wodociągów rozdzielczych.
- 3) obowiązek podłączenia wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej;
- 4) korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu zapewnienia dostaw wody z gminnej sieci wodociągowej.

§ 32. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) rozbudowę gminnej sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publiczne i wewnętrzne.
- 2) doprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków systemem grawitacyjno-ciśnieniowym kanalizacji sanitarnej o średnicach rur 50mm – 200mm.
- 3) w przypadku powstawania ścieków przemysłowych, ustala się obowiązek ich podczyszczania przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji gminnej do parametrów określonych w przepisach prawnych dotyczących wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych,
- 4) obowiązek podłączenia wszystkich obiektów generujących ścieki komunalne do sieci kanalizacji gminnej, z zastrzeżeniem dopuszczenia przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach znajdujących się poza dostępnym do zbiorczego systemu

kanalizacji.

- 5) do czasu podłączenia do sieci kanalizacji gminnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych oraz ich wywóz z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 33. 1) Wody opadowe i roztopowe z dróg odprowadzane będą systemem rowów odwodnieniowych.

- 2) Wody opadowe i roztopowe przechwycone i przechowywane będą na działkach budowlanych lub odprowadzane do zbiorczego systemu kanalizacji deszczowej w celu niedopuszczenia do spływu na działki sąsiednie, w tym na drogi.

- 3) Dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych.

- 4) Zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 34. Ustala się zaopatrzenie w energię cieplną do ogrzewania budynków z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o niskoemisyjnych technologiach wytwarzania energii.

§ 35. Ustala się lokalizację stacji transformatorowych w pasach drogowych.

§ 36. 1. Dopuszcza się lokalizację nośników anten telekomunikacyjnych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZP - 12RZP**.

2. Dopuszcza się lokalizację nośników anten komunikacji bezprzewodowej na budynkach z zachowaniem proporcji wysokości masztu nie większej niż 1/3 wysokości budynku liczonej od poziomu terenu.

§ 37. 1. Ustala się nieograniczony dostęp do sieci gazowej, wykonywanej w miarę zapotrzebowania, zgodnie z zasadami obowiązującymi operatorów sieci gazowych.

2. Ustala się realizację gazowych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych.

3. Dopuszcza się realizację gazowych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych w szczególności urządzeń obsługi gazociągów poza terenami ulic w sytuacji, gdy nie mogą być spełnione wymogi techniczne budowy i eksploatacji sieci gazowych.

§ 38. Ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 39. Na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RZP, RN** dopuszcza się lokalizację nowych liniowych oraz kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie do obsługi działalności związanej z rolnictwem oraz zabudowy zagrodowej.

Rozdział 10

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 40. Do czasu wykonania planu dopuszcza się realizację aktualnego użytkowania terenów oraz remonty i przebudowę budynków i obiektów niezgodnych z przeznaczeniem uchwalonym w planie z wyłączeniem rozbudowy, nadbudowy.

Rozdział 11

Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego

§ 41. 1. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy zbiorczej KDL.

2. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD.

3. Ustala się dostosowanie urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego znajdujących się w przestrzeni publicznej dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 12

Rozmieszczenie terenów zamkniętych

§ 42. Ustala się rozmieszczenie terenów zamkniętych w liniach rozgraniczających tereny kolejowe KK.

Rozdział 13

Pozostałe ustalenia

§ 43. Warunki faktyczne na obszarze objętym planem wskazują na brak podstaw do dokonania ustaleń w zakresie terenów i obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się ziemi, terenów przestrzeni publicznej.

§ 44. W obszarze objętym planem nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 45. Ustala się stawkę naliczania opłat związanych z ustaleniami planu w następujący sposób:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN- 10%;
- 2) tereny zabudowy usług kultury i rozrywki UK – 10%;

- 3) tereny zabudowy zagrodowej RZM – 0%;
- 4) tereny rolne RZP, RN - 0%.

§ 46. Na podstawie decyzji przeznaczają się na cele nierolnicze i nieleśne ha gruntów leśnych.

§ 47. Na podstawie decyzji przeznaczają się na cele nierolnicze ha gruntów rolnych klasy III.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 48. W granicach planu tracą moc ustalenia „Zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Platerów” przyjętej Uchwałą Nr XIII/75/2000 Rady Gminy Platerów z dnia 27 kwietnia 2000 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 78, poz. 791 z dnia 18 lipca 2000 roku oraz „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Platerów” przyjętego Uchwałą Nr XI/51/2003 Rady Gminy Platerów z dnia 29 października 2003 roku ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 301 poz. 7977 z 2003 roku.

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Platerów.

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

Przewodniczący Rady Gminy