Projekt

z dnia 14 września 2021 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY DĄBRÓWKA

z dnia 13 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karpin – S8" dla obszaru położonego w miejscowości Karpin przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXII/268/2017 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 4 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karpin – S8" dla obszaru położonego w miejscowości Karpin przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Karpin – S8" dla obszaru położonego w miejscowości Karpin przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrówka zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/53/2003 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 10 lipca 2003 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówka, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Karpin – S8" dla obszaru położonego w miejscowości Karpin przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Karpin – S8" dla obszaru położonego w miejscowości Karpin przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka, zwany dalej „planem", składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3.

3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN250;

5) gazociąg wysokiego ciśnienia DN250 do likwidacji;

6) wymiary w metrach;

7) strefy lokalizacji zieleni izolacyjnej;

8) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowo-cyfrowym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) minimalnej szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę, liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ww. drogi;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, śmietnikami, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, okapy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji łączonej z funkcją uzupełniającą przeznaczenie podstawowe musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;

5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia, i który nie przekracza 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji łączonej z funkcją podstawową przeznaczenie uzupełniające nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;

6) strefie lokalizacji zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć obszar nasadzeń zimozielonych krzewów, tworzących zwarte żywopłoty o wysokości nie mniejszej niż 2 m oraz drzew o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 5 mb granicy działki, przy czym pas zieleni w obrysie koron drzew lub nasadzeń krzewów nie może być węższy niż 5 m;

7) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;

8) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym lub na terenie, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zapleczu działki budowlanej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku zlokalizowanego na tej działce a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenia terenów:

1) tereny infrastruktury technicznej gazowniczej – G;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – MN/U;

3) teren zabudowy usług nieuciążliwych – U;

4) teren zabudowy usług komunikacji samochodowej – UKS;

5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – P/U;

6) las – ZL;

7) tereny dróg publicznych klasy ekspresowej – KDS;

8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – KDZ;

9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KDL;

10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD;

11) teren drogi wewnętrznej – KDW.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu", w którym litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a występujące po niej cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi.

4. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 14 niniejszej uchwały.

5. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDS, KDZ, KDL i KDD, jako tereny przeznaczone odpowiednio do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolem MN/U, ustala się kolorystykę i formę elewacji:

   a) kolorystyka w jasnych odcieniach bieli, beżu, brązu, szarości i żółci,

   b) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;

2) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami U, UKS i P/U ustala się kolorystykę i formę elewacji:

   a) kolorystyka w odcieniach bieli, beżu, szarości i brązu,

   b) dla terenów oznaczonych symbolami P/U dopuszcza się stosowanie kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej firmy,

   c) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

   d) dopuszcza się realizację elewacji szklanych;

3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., z zastrzeżeniem § 14 ust. 1 pkt 3 lit. d, e, można realizować na każdym terenie, za wyjątkiem lasu oznaczonego symbolem ZL, w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

   a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 6 pkt 2,

   b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m^2,

   c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

- dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
- obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanych planem,

b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

- dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
- obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem, w tym remontu i przebudowy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250, a w przypadku jego likwidacji również odbudowy lub budowy w nowym przebiegu,
- zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z rysunkiem planu,
- zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z rysunkiem planu,
- przedsięwzięć dopuszczonych planem na terenach oznaczonych symbolami UKS i P/U,

c) zakaz lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,

d) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:

- zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
- zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi,
- zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,

e) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.: dla terenów oznaczonych symbolem MN/U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych**;**

f) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;

g) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
- realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;

h) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;

2) w zakresie ochrony krajobrazu oraz zasad jego kształtowania, z uwagi na położenie całego obszaru planu w strefie ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-kulturowych w pasmach rzecznych regionu, ustala się:

a) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej:

- na terenach oznaczonych symbolem MN/U wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na terenie oznaczonym symbolem P/U-4 na budynkach na konstrukcjach wsporczych i na obiektach punktowych takich jak kominy itp., przy czym wysokość konstrukcji nie może przekroczyć 55 m od poziomu terenu,

- na pozostałych terenach oznaczonych symbolem P/U na budynkach na konstrukcjach wsporczych i na obiektach punktowych takich jak kominy itp., przy czym wysokość konstrukcji nie może przekroczyć 25 m od poziomu terenu,
- na pozostałych terenach na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m,
- na terenie oznaczonym symbolem P/U-4 dopuszcza się lokalizację masztów antenowych o wysokości do 55 m od poziomu terenu,
- na pozostałych terenach oznaczonych symbolem P/U dopuszcza się lokalizację masztów antenowych o wysokości do 25 m od poziomu terenu,

b) zakazuje się lokalizacji stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamych urządzeń, za wyjątkiem:
- terenu oznaczonego symbolem P/U-4, na którym dopuszcza się lokalizację masztów antenowych o wysokości do 55 m od poziomu terenu,
- pozostałych terenów oznaczonych symbolem P/U, na których dopuszcza się lokalizację masztów antenowych o wysokości do 25 m od poziomu terenu.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, że na terenie objętym planem nie występują i nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tereny drogi publicznej oznaczonej symbolem KDS stanowi teren o funkcji publicznej o ograniczonej dostępności zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD;
3) zakazuje się lokalizowania na terenach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
4) ustala się obowiązek stosowania jednorodnych rozwiązań w zakresie zagospodarowania poszczególnych terenów o funkcji publicznej.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy obiektów na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
6) minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13 ust. 2 i 3;

7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;

8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z § 5.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. 1. Wskazuje się na rysunku planu przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250, wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 50 m, tj. 25 m od osi po obu stronach gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się likwidację gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się budowę projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250, zgodnie z rysunkiem planu oraz wskazuje się strefę kontrolowaną (obowiązującą po realizacji gazociągu) o szerokości 6 m, tj. 3 m od osi po obu stronach projektowanego gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W strefach kontrolowanych, o których mowa w ust. 1 i 3 (po realizacji projektowanego gazociągu) obowiązują zakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

- dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 800 m^2,
- dla terenu oznaczonego symbolem U-1 – 1500 m^2,
- dla terenu oznaczonego symbolem UKS-1 – 12000 m^2,
- dla terenu oznaczonego symbolem P/U-1 – 3000 m^2,
- dla pozostałych terenów oznaczonych symbolem P/U – 8000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – 16 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem U-1 – 30 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem UKS-1 – 140 m,
- dla terenów oznaczonych symbolem P/U – 35 m;

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – dowolny;

4) warunki scalenia i podziału terenu oznaczonego symbolem ZL zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze planu nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. Ustala się zakaz realizacji zabudowy na terenie oznaczonym symbolem ZL.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

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

1) droga publiczna klasy ekspresowej oznaczona symbolem KDS stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu krajowym oraz zapewnia połączenie komunikacyjne gminy z innymi gminami;

2) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ i KDL stanowią ciągi komunikacyjne lokalne oraz zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych na obszarze planu oraz poza obszarem objętym planem;

3) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych na obszarze planu oraz poza obszarem objętym planem;

4) droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW zapewnia obsługę komunikacyjną terenów położonych na obszarze planu i stanowi o dostępie działek budowlanych do dróg publicznych;

5) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów według następujących wskaźników i zasad:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

2) dla hoteli pracowniczych minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc noclegowych;

3) dla usług obsługi komunikacji samochodowej na terenie oznaczonym symbolem UKS minimum 2 miejsca na jedno stanowisko obsługi pojazdów i 2 miejsca na jedno stanowisko dystrybucji paliwa;

4) dla stacji obsługi samochodów na pozostałych terenach minimum 4 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze;

5) dla pozostałych usług i lokali użytkowych minimum 20 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;

6) dla obiektów produkcyjnych minimum 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;

7) dla składów, magazynów minimum 5 miejsc postojowych na 20 zatrudnionych;

8) dla hurtowni minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej.

3. Potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej.

4. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

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

1) zaopatrzenie w wodę:

a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) realizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 mm,

d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpożarowych,

e) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,

f) na terenach oznaczonych symbolem P/U ustala się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z indywidualnych ujęć wód,

g) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,

b) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 110 mm,

d) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków w granicach działek budowlanych oraz indywidualnych mechaniczno-biologicznych oczyszczalni ścieków na terenach oznaczonych symbolem P/U, z wyłączeniem instalacji, które powodują wprowadzenie do wód lub urządzeń ścieków zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska,

e) dla terenu drogi publicznej klasy ekspresowej (KDS) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem odwodnienia składającym się z rowów drogowych i zbiorników retencyjnych,

f) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD), dróg wewnętrznych oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,

g) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

h) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej z terenów dróg dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,

i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,

j) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

k) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w gaz oraz budowa systemu infrastruktury gazowej:

a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,

b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,

c) realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250, a w przypadku jego likwidacji również odbudowę lub budowę w nowym przebiegu,

e) ustala się likwidację oraz budowę gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 zgodnie z rysunkiem planu,

f) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;

4) zaopatrzenie w ciepło:

a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,

b) dopuszcza się stosowanie pompy ciepła lub odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,

c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,

b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,

c) realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem energii wiatru lub promieniowania słonecznego, przy czym lokalizowanie urządzeń wyłącznie na budynkach, a ich maksymalna wysokość nie może przekraczać 5 m;

6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,

b) realizacja przewodowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 6 pkt 2.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg z uwzględnieniem § 5 pkt 3 planu oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;

2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami G-1 i G-2, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury gazowniczej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,

f) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-1, MN/U-2 i MN/U-3, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe lub mieszkalno-usługowe – w formie wolno stojącej,

b) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy, lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 2,
- budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe – 10 m,
- pozostałe obiekty – 6 m,

j) dla istniejących budynków zlokalizowanych w części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,

k) dachy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,
- dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki w formie wolno stojącej,

b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

c) pomieszczenia administracyjne, socjalne i garażowe należy lokalizować w ramach budynków usług nieuciążliwych,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,02,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,

j) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

k) dachy:

- płaskie o kącie nachylenia do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 20°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UKS-1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa usług obsługi komunikacji samochodowej – stacje paliw i inne usługi z zakresu obsługi komunikacji samochodowej, w tym myjnie samochodowe, stacje diagnostyczne, itp.,

b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w zakresie: handlu, gastronomii;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki w formie wolno stojącej,

b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

c) funkcja uzupełniająca, pomieszczenia administracyjne, socjalne i garażowe w formie wbudowanej w obiekt funkcji podstawowej,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,02,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,

j) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

k) dachy:

- płaskie o kącie nachylenia do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 4000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U-1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

b) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych, produkcyjnych lub magazynowych,

c) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy, produkcyjny lub magazynowy lub w formie budynków wolno stojących,

d) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- obiekty produkcyjne, składy, magazyny, budynki usługowe, usługowo-produkcyjne, produkcyjno-magazynowe i usługowo-magazynowe – 14 m,

- pozostałe obiekty – 6 m,

k) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby prowadzonej działalności takich jak: silosy, maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 25 m od poziomu terenu,

l) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dachy łukowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 20°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów: blachodachówka w kolorze brązowym, grafitowym lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U-2, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

b) dopuszcza się lokalizację hotelu pracowniczego na potrzeby prowadzonej działalności, przy czym powierzchnia użytkowa hotelu nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej,

c) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych lub hoteli pracowniczych,

d) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy, produkcyjny lub magazynowy lub w formie budynków wolno stojących,

e) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,

f) ustala się realizację strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością realizacji niezbędnych dojść i dojazdów z dróg publicznych,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

i) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

j) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

k) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,

l) maksymalna wysokość zabudowy:

- obiekty produkcyjne, składy, magazyny, budynki usługowo-produkcyjne, produkcyjno-magazynowe i usługowo-magazynowe – 20 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie do 30 m dla części budynku nieprzekraczającej 1/3 jego powierzchni zabudowy,
- budynki usługowe – 16 m,
- hotele pracownicze – 12 m,
- pozostałe obiekty – 6 m,

m) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby prowadzonej działalności takich jak: silosy, maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 30 m od poziomu terenu,

n) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dachy łukowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 20°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: blachodachówka w kolorze brązowym, grafitowym lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U-3, P/U-6 i P/U-7, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

b) dopuszcza się lokalizację hotelu pracowniczego na potrzeby prowadzonej działalności na terenach oznaczonych symbolami P/U-3 i P/U-7, przy czym powierzchnia użytkowa hotelu nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej,

c) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych lub hoteli pracowniczych,

d) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy, produkcyjny lub magazynowy lub w formie budynków wolno stojących,

e) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,

f) ustala się realizację strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością realizacji niezbędnych dojść i dojazdów z dróg publicznych,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

i) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

j) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

k) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,

l) maksymalna wysokość zabudowy:

- obiekty produkcyjne, składy, magazyny, budynki usługowo-produkcyjne, produkcyjno-magazynowe i usługowo-magazynowe – 30 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie do 40 m dla części budynku nieprzekraczającej 1/3 jego powierzchni zabudowy,
- budynki usługowe – 16 m,
- hotele pracownicze – 12 m,
- pozostałe obiekty – 6 m,

m) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby prowadzonej działalności takich jak: silosy, maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 40 m od poziomu terenu,

n) dla istniejących budynków lub ich części o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania, remonty, przebudowy i nadbudowy nie wykraczające poza obrys zewnętrzny budynków oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,

o) dachy:
- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dachy łukowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 20°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: blachodachówka w kolorze brązowym, grafitowym lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U-4 i P/U-5, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

b) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych, produkcyjnych lub magazynowych,

c) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy, produkcyjny lub magazynowy lub w formie budynków wolno stojących,

d) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,

j) maksymalna wysokość zabudowy:
- obiekty produkcyjne, składy, magazyny, budynki usługowe, usługowo-produkcyjne, produkcyjno-magazynowe i usługowo-magazynowe – 16 m,
- hotele pracownicze – 12 m,
- pozostałe obiekty – 6 m,

k) dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy 20 m dla obiektów produkcyjnych jeżeli taka konieczność wynika z procesów technologicznych lub wymagań technicznych związanych z prowadzoną działalnością,

l) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby prowadzonej działalności takich jak: silosy, maszty, kominy, o maksymalnej wysokości 25 m od poziomu terenu,

m) dla istniejących budynków lub ich części o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania, remonty, przebudowy i nadbudowy nie wykraczające poza obrys zewnętrzny budynków oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,

n) dachy:

- dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dachy łukowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 20°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
- pokrycie dachów: blachodachówka w kolorze brązowym, grafitowym lub czarnym matowym, lub panele z blachy płaskiej w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich i łukowych;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL-1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – las;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,

b) dopuszcza się zachowanie istniejących dróg leśnych;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDS-1 i KDS-2, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy ekspresowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu oznaczonego symbolem KDS-1 – zmienna, do 26 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenu oznaczonego symbolem KDS-2 – zmienna, od 34 m do 68 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDS-3, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy ekspresowej – obiekty i urządzenia służące odprowadzaniu i gromadzeniu wód deszczowych i roztopowych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

b) dopuszcza się realizację dojść i dojazdów dla obsługi urządzeń;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 27. Dla trenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ-1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi;

4) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4 i KDL-5, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu oznaczonego symbolem KDL-1 – zmienna, od 13 m (w granicach planu) do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenu oznaczonego symbolem KDL-2 – 10 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla terenu oznaczonego symbolem KDL-3 – zmienna, od 13 m do 26 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla terenu oznaczonego symbolem KDL-4 – zmienna, do 26 m, zgodnie z rysunkiem planu,

e) dla terenu oznaczonego symbolem KDL-5 – zmienna, od 15 m do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi;

4) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;

5) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDL-4;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4 i KDD-5, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu oznaczonego symbolem KDD-1 – zmienna, od 10 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenów oznaczonych symbolami KDD-2 i KDD-3 – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla terenu oznaczonego symbolem KDD-4 – zmienna, od 9 m (w granicach planu) do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla terenu oznaczonego symbolem KDD-5 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi;

4) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW-1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdną,

c) zakaz wprowadzania elementów i urządzeń ograniczających dostęp i drożność ciągu komunikacyjnego;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

Rozdział 15.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 31. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, U, UKS, P/U – 15%;

2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 16.
Postanowienia końcowe

§ 32. 1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Dąbrówka.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówka.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

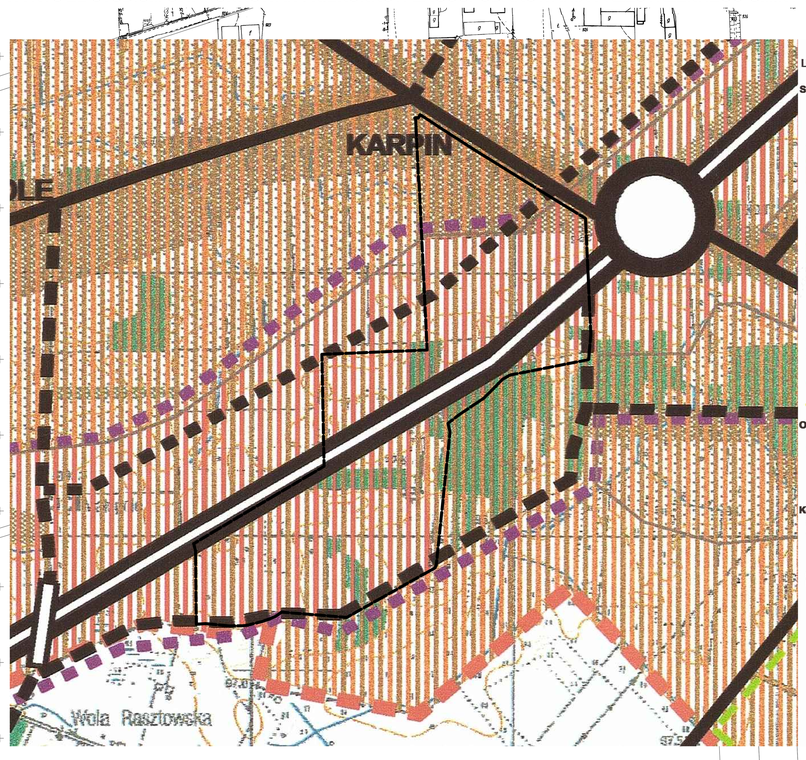
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "KARPIN-S8" DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI KARPIN PRZY DRODZE EKSPRESOWEJ S8, GMINA DĄBRÓWKA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY DĄBRÓWKA Z DNIA .....

SKALA 1:1000

10 25 50 100 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBRÓWKA



LEGENDA

granica gminy Dąbrówka

Specjalizacja funkcjonalna poszczególnych rejonów gminy

Obszar A - nadrzędna rola ochrony walorów przyrodniczych oraz funckcja rekreacyjna

strefa doliny Bugu - szczególna ochrona środowiska
strefa nadzalewowa - funkcja rekreacyjno -mieszkaniowa
strefa leśna - ochrona środowiska oraz funkcja rekreacyjna

Obszar B - nadrzędna rola funkcji o charakterze ekonomicznym

strefa mieszkaniowa i usługowo - gospodarcza
podstrefa gospodarczo - mieszkaniowo - przyrodnicza
strefa szczególnej aktywności gospodarczej wzdłuż drogi krajowej

M U L tereny przeznaczone pod zabudowę (mieszkaniową, usługową i gospodarczą oraz letniskową) w I fazie rozwoju gminy
- zgodnie z opracowanymi planami miejscowymi
rejony wskazane do wykształcenia w II fazie rozwoju gminy większych zespołów zurbanizowanych (osiedli)
rejony możliwej lokalizacji większych obiektów z dziedziny sportu i rekreacji
rejony wskazane do utrzymania funkcji kwalifikowanego rolnictwa

Ośrodki usługowo - gospodarcze

główny ośrodek usług, funkcji gospodarczych i mieszkalnictwa
ośrodki wspomagające usługowo - mieszkaniowe
lokalne ośrodki mieszkaniowo - letniskowe i usług związanych z funkcją rekreacyjną

Komunikacja

droga krajowa - przewidywana trasa ekspresowa
skrzyżowanie - węzeł bezkolizyjny z drogą powiatową
bezkolizyjne przejazdy gospodarcze
drogi istniejące
drogi do przebudowy i modernizacji
drogi projektowane
trasy turystyczne
obiekty zabytkowe
lokalne koncentracje obsługi turystyki i sportów wodnych
tereny wymagające opracowania planu miejscowego (w I fazie)

granica obszaru objętego planem miejscowym

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

granica obszaru objętego planem miejscowym
linie rozgraniczajace tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
nieprzekraczalne linie zabudowy
projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250
gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 do likwidacji
19 wymiary w metrach
strefy lokalizacji zieleni izolacyjnej

G	tereny infrastruktury technicznej gazowniczej
MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
U	teren zabudowy usług nieuciążliwych
UKS	teren zabudowy usług obsługi komunikacji samochodowej
P/U	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
ZL	las
KDS	tereny dróg publicznych klasy ekspresowej
KDZ	teren drogi publicznej klasy zbiorczej
KDL	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KDD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KDW	teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

granica administracyjna gminy Dąbrówka
gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250
strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia
drogi poza granicami planu

TYTUŁ OPRACOWANIA:	**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "KARPIN-S8" DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI KARPIN PRZY DRODZE EKSPRESOWEJ S8, GMINA DĄBRÓWKA**
ETAP:	**UCHWALENIE**
SPORZĄDZAJĄCY:	**WÓJT GMINY DĄBRÓWKA** ul. Kościuszki 14 05-252 Dąbrówka
WYKONAWCA:	**INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW** ul. Targowa 45 03-728 Warszawa
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. arch. Cezary Maliszewski mgr inż. Justyna Węclewska mgr inż. Agnieszka Odolecka mgr inż. Anna Uszkur
DATA:	07.09.2021 r. SKALA: 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Dąbrówka

z dnia 13 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karpin – S8" dla obszaru położonego w miejscowości Karpin przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.) Rada Gminy Dąbrówka rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.) Wójt Gminy Dąbrówka ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Dąbrówka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karpin – S8" dla obszaru położonego w miejscowości Karpin przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 30 września 2020 r. do 3 listopada 2020 r., w dniu 19 października 2020 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 23 listopada 2020 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. 1. Rada Gminy Dąbrówka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karpin – S8" dla obszaru położonego w miejscowości Karpin przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka, złożono trzy uwagi.

2. Rada Gminy Dąbrówka podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Dąbrówka o uwzględnieniu dwóch uwag.

§ 3. Rada Gminy Dąbrówka pozostałą uwagę rozstrzyga następująco:

W dniu 01.10.2020 r. złożono uwagę, dotyczącą zmiany przeznaczenia gruntów rolnych w granicach działek ew. nr 150 i 151 obr. 0011 Karpin na działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe oraz uwzględnienia tych zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Karpin-S8.

Uwaga nieuwzględniona. Wskazane działki są położone poza granicami przedmiotowego projektu planu. Granice planu zostały wyznaczone zgodnie z uchwałą nr XXXII/268/2017 Rady Gminy Dąbrówka z dnia 4 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karpin – S8" dla obszaru położonego w miejscowości Karpin przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka.

§ 4. 1. Uwzględnienie uwag wymagało ponowienia procedury w zakresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.) Wójt Gminy Dąbrówka ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Dąbrówka o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karpin – S8" dla obszaru położonego w miejscowości Karpin przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

3. Termin ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 23 lipca 2021 r. do 20 sierpnia 2021 r., w dniu 9 sierpnia 2021 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

4. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 6 września 2021 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 5. Rada Gminy Dąbrówka stwierdza, że do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karpin – S8" dla obszaru położonego w miejscowości Karpin przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka nie złożono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Dąbrówka

z dnia 13 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Karpin – S8" dla obszaru położonego w miejscowości Karpin przy drodze ekspresowej S8, gmina Dąbrówka, Rada Gminy Dąbrówka postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) ład przestrzenny, gospodarkę nieruchomościami, ochronę środowiska i przyrody oraz gospodarkę wodną;

2) gminne drogi i ulice;

3) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333, z późn. zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1129, z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2028) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 716, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Gminy Dąbrówka strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw energetycznych, wodociągowo - kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki i inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 305, z późn. zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Gminy Dąbrówka.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Dąbrówka
z dnia 13 września 2021 r.

Dane przestrzenne

Plik elektroniczny: „MPZP_Karpin_S-8_GML.xml"