



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 22 listopada 2023 r.

Poz. 12603

Podpisany przez:
Sławomir Ryszard Parys
Data: 2023-11-22 15:01:21



UCHWAŁA NR LVI/352/2023 RADY GMINY W PLATEROWIE

z dnia 28 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Mężenin części 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 503 ze zmianami), w związku z Uchwałą Rady Gminy Platerów Nr X/68/2015 z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Mężenin oraz w związku z Uchwałą Rady Gminy Platerów Nr XXX/198/2017 z dnia 1 sierpnia 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Mężenin, 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 Mężenin część 1.

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, 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 „R” ochrony układu ruralistycznego.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - a) lokalizacja budynków jednorodzinnych oraz budynków gospodarczych, w tym garaży;
 - b) usługi nieuciążliwe i budynki mieszkalno-usługowe i usługowe zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej zabudowy na działce budowlanej, pomniejszonej o powierzchnie ciągów komunikacyjnych i klatek schodowych;
 - c) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
 - d) zieleni;
 - e) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy rekreacyjne) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

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

- 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 zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej zabudowy pomniejszonej o powierzchnie ciągów komunikacyjnych i klatek schodowych, agroturystyka;
 - b) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
 - c) zieleni;

d) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy hodowlane) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

3. Dla terenów letniskowych i rekreacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZR**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa letniskowa służąca rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - a) budynki hotelowe i gastronomiczne;
 - b) drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne;
 - c) ścieżki piesze i rowerowe z urządzeniami stanowiącymi wyposażenie rekreacyjne terenu;
 - d) urządzenia wodne (w tym ziemne stawy rekreacyjne) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.
 - e) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.

4. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowa.
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:
 - a) zabudowa mieszkaniowa stanowiąca nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektów usługowych pomniejszonej o powierzchnie ciągów komunikacyjnych i klatek schodowych;
 - 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 i rekreacyjne) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

5. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**:

- 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 mieszkalne, 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.

6. Dla terenów rolniczych wyłączonych z lokalizacji budynków i budowli oraz obiektów infrastruktury technicznej niezwiązanych z rolnictwem, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RO**:

- 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 mieszkalne, budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu wchodzące w skład gospodarstw rolnych oraz do prowadzenia agroturystyki;
 - c) budynki i urządzenia służące bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny;

d) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;

e) akceptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz jej bieżące utrzymanie;

7. Dla terenów rolniczych objętych ochroną ekologiczną oznaczonych na rysunku planu symbolem **RE**:

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.

8. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**:

1) przeznaczeniem podstawowym jest produkcja leśna;

2) akceptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną przebiegającą przez tereny lasów;

3) dopuszcza się bieżące utrzymanie istniejącej infrastruktury.

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WR** przeznaczeniem podstawowym są urządzenia melioracji wodnych.

10. Dla terenu zabudowy urządzeń obsługi sieci wodociągowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **W**:

1) podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa urządzeń obsługi sieci wodociągowej.

2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest:

a) 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 i rekreacyjne) oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **KDZ**, **KDD** i **KDW** 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 ład 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 nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu zgodnie z Tabelą 1.

Tabela . Ustalenia w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

RODZAJ TERENU	SYMBOL TERENU, OD KTÓREGO WYZNACZONO LINIE ZABUDOWY	ODLEGŁOŚĆ [m]	SYMBOL TERENU, NA KTÓRYM OBOWIĄZUJE OGRANICZENIE	LINIA ODNIESIENIA [LINIA ROZGRANICZAJĄCA, KRAWĘDŹ JEZDNI]
DROGI PUBLICZNE	1KDZ	8	3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 1R, 2R, 1ZR, 3ZR	LINIA ROZGRANICZAJĄCA
	2KDZ	16	9R, 10R, 1RO	
	2KDZ	20	11R, 1RM, 2RM, 2RO	
	1KDD	6	1MN, 2MN, 1U, 1ZR	
	2KDD	6	3ZR	
DROGI PUBLICZNE O OBNIŻONYCH PARAMETRACH TECHNICZNYCH	8 KDW	6	7MN, 8MN, 9MN, 2R, 3R, 4R, 6R,	LINIA ROZGRANICZAJĄCA
	9KDW	6	5MN, 6MN, 1R, 2R, 6R, 7R, 8R, 1RM, 1W	
DROGI WEWNĘTRZNE	1KDW	5	2MN, 1ZR, 2ZR, 3ZR	LINIA ROZGRANICZAJĄCA
	2KDW	5	2ZR, 3ZR	
	3KDW	5	2MN, 3ZR	
	4KDW	6	3MN, 4MN, 1R, 7R, 4ZR	
	5KDW	6	3MN, 7R, 8R	
	6KDW	6	2R, 6R	
	7KDW	6	8MN, 9MN	
	10KDW	6	1RM, 2RM	
LAS	1ZL	12	3R	LINIA ROZGRANICZAJĄCA
	2ZL	12	3R	
	3ZL	12	3R	
	4ZL	12	3R	
	5ZL	12	6R	
	6ZL	12	6R	
	7ZL	12	4R, 6R	
	8ZL	12	6R	
	9ZL	12	4R, 5R, 6R, 1RM	
	11ZL	12	8R	
	12ZL	12	8R	
	13ZL	12	8R	
	14ZL	12	1RM	
OBSZARY I OBIEKTY ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI PLANU				
DROGI PUBLICZNE	DZIAŁKA NR 471 LEŻĄCA POZA GRANICAMI PLANU NA OBSZARZE WSI MICHAŁÓW	16	10R, 2RE	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY 10R, 2RE PRZEBIEGAJĄCA PO GRANICY DZIAŁKI NR 471 POŁOŻONEJ NA OBSZARZE WSI MICHAŁÓW, STANOWIĄCA GRNICĘ PLANU
DROGI WEWNĘTRZNE	DZIAŁKA NR 325 LEŻĄCA POZA GRANICAMI PLANU NA OBSZARZE WSI MĘŻENIN	6	1U	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN 1U PRZEBIEGAJĄCA PO GRANICY DZIAŁKI NR 325 POŁOŻONEJ NA OBSZARZE WSI MĘŻENIN, STANOWIĄCA GRANICĘ PLANU
	DZIAŁKA NR 468 LEŻĄCA POZA GRANICAMI PLANU NA OBSZARZE WSI MICHAŁÓW	6	11R, 2RM, 2RO	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN 5R, 11R, 2RM, 2RO PRZEBIEGAJĄCA PO GRANICY DZIAŁKI NR 468 POŁOŻONEJ NA OBSZARZE WSI MICHAŁÓW, STANOWIĄCA GRANICĘ PLANU
		10	5R	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN 5R, PRZEBIEGAJĄCA PO GRANICY DZIAŁKI NR 468 POŁOŻONEJ NA OBSZARZE WSI MICHAŁÓW, STANOWIĄCA GRANICĘ PLANU
LAS	DZIAŁKA NR 1159/1 LEŻĄCEJ POZA GRANICAMI PLANU NA OBSZARZE WSI MĘŻENIN	12	1U	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN 1U PRZEBIEGAJĄCA PO GRANICY DZIAŁKI NR 1159/1 POŁOŻONEJ NA OBSZARZE WSI MĘŻENIN, STANOWIĄCA GRANICĘ PLANU
	DZIAŁKA NR 15 LEŻĄCEJ POZA GRANICAMI PLANU NA OBSZARZE WSI MICHAŁÓW	12	4R	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN 4R PRZEBIEGAJĄCA PO GRANICY DZIAŁKI NR 15 POŁOŻONEJ NA OBSZARZE WSI MICHAŁÓW, STANOWIĄCA GRANICĘ PLANU
	DZIAŁKA NR 13 LEŻĄCEJ POZA GRANICAMI PLANU NA OBSZARZE WSI MICHAŁÓW	12	3R	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN 3R PRZEBIEGAJĄCA PO GRANICY DZIAŁKI NR 15 POŁOŻONEJ NA OBSZARZE WSI MICHAŁÓW, STANOWIĄCA GRANICĘ PLANU
	DZIAŁKI NR: 184, 187,	12	8R	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN

	190, 193, 196, 199, 202, 205, 211, 212, 214, 216, 218, 220 ORAZ CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 181, NA KTÓREJ ZNAJDUJE SIĘ UŻYTEK LEŚNY, LEŻĄCE POZA GRANICAMI PLANU NA OBSZARZE WSI MEŻENIN KOLONIA			8R PRZEBIEGAJĄCA PO GRANICY DZIAŁEK NR: 184, 187, 190, 193, 196, 199, 202, 205, 211, 212, 214, 216, 218, 220 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁKI NR 181, NA KTÓREJ ZNAJDUJE SIĘ UŻYTEK LEŚNY POŁOŻONE NA OBSZARZE WSI MEŻENIN KOLONIA, STANOWIĄCA GRANICĘ PLANU
RZKA	DZIAŁKA NR 1022 LEŻĄCA POZA GRANICAMI PLANU NA OBSZARZE WSI MEŻENIN	100	4MN	POŁUDNIOWA GRANICA DZIAŁKI NR 1022, BĘDĄCEJ CZĘŚCIĄ GRUNTÓW POD WODAMI PŁYNĄCYMI - RZKI BUG, POŁOŻONEJ NA OBSZARZE WSI MEŻENIN

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

§ 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.

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 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. Ustala się objęcie ochroną ekologiczną fragmentu terenu korytarza ekologicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym RE.

§ 14. 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.

§ 15. 1. Akceptuje się ochronę terenów w granicach 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

§ 16. 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 4MN, 5MN, 6MN, 1R i 2R;

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

§ 17. 1. Akceptuje się obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) Budynek mieszkalny, Mężenin 30, cegła, blacha, początek XX w. wpisany do GEZ pod numerem 170;
- 2) Budynek mieszkalny, Mężenin 44, drewno, blacha, połowa XIX w. wpisany do GEZ pod numerem 171;

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 **1MN** do **9MN** 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 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) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°; dopuszcza się dachy jednospadowe na budynkach gospodarczych;
 - 4) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń 12,0m.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM** i **2RM** 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 10,5m – do trzech kondygnacji naziemnych;
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży 12,0m – do dwóch kondygnacji naziemnych;
 - 3) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, na budynkach usługowych, gospodarczych i garażach dopuszcza się dachy jednospadowe.
 - 4) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń 15,0m.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZR** do **4ZR** ustala się:

1. Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
2. Maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej;
4. Dla budynków i urządzeń:
 - 1) maksymalna wysokość budynków letniskowych, rekreacyjnych, hotelowych i gastronomicznych 8,0 m – do dwóch kondygnacji naziemnych;
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży 5,0 m;
 - 3) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, na budynkach gospodarczych i garażach dopuszcza się dachy jednospadowe.

4) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń 10,0m.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** 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 urządzeń:
 - 1) maksymalna wysokość budynków 9,0m – do dwóch kondygnacji naziemnych;
 - 2) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe.
 - 3) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń 12,0m.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1R** do **11R** 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 urządzeń:
 - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 9,5m – do dwóch kondygnacji naziemnych;
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich, składowych i garaży 12,0m – do dwóch kondygnacji naziemnych;
 - 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RO** i **2RO** 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 urządzeń:
 - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 9,5m – do dwóch kondygnacji naziemnych;
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich, składowych i garaży 12,0m – do dwóch kondygnacji naziemnych;
 - 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.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WR** dopuszcza się przykrycie rowu z zachowaniem przepustowości.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RE** i **2RE** ustala się powierzchnię biologicznie czynną – 100% powierzchni działki budowlanej.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1W** ustala się:

1. Minimalna intensywność zabudowy – 0,03;
2. Maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej.
4. Dla budynków i urządzeń:

- 1) maksymalna wysokość budynków 9,5m oraz do dwóch kondygnacji naziemnych;
- 2) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 3) wysokość urządzeń do 20,0m.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 27. 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 rekreacji indywidualnej – 1000 m² i minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
3. minimalna powierzchnia wydzielonej działki dla zabudowy usługowej – 500 m² i minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
4. Kąt położenia bocznej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 90° – 70°.

Rozdział 8.

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

§ 28. 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.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 29. 1. Podstawowy układ komunikacyjny tworzą drogi: klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDZ** i **2KDZ** leżące w ciągu drogi powiatowej 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 zbiorcze oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDZ** i **2KDZ**.

3. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni dróg publicznych klasy dojazdowej i zbiorczej w liniach rozgraniczających.

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

5. Dopuszcza się pozostawienie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** w istniejących liniach rozgraniczających o szerokości od 8 m do 14 m.

6. Dopuszcza się pozostawienie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDZ** w istniejących liniach rozgraniczających o szerokości od 10 m do 12 m.

7. Dopuszcza się pozostawienie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** w istniejących liniach rozgraniczających o szerokości od 13 m do 19 m,

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

9. Dopuszcza się pozostawienie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **8KDW** w istniejących liniach rozgraniczających o szerokości do 8 m,

10. Ustala się poszerzenie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **9KDW** w liniach rozgraniczających o szerokości od 7 m do 8 m,

11. W zakresie uzupełnienia systemu dróg publicznych ustala się wydzielenie dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) **1KDW** o zmiennej szerokości od 8 do 10 m;
- b) **2KDW** o szerokości 10 m;
- c) **3KDW** o szerokości 8 m;
- d) **4KDW** o szerokości 5 m;
- e) **5KDW** o szerokości 5 m;
- f) **6KDW** o szerokości 5 m;
- g) **7KDW** o szerokości 5 m;
- h) **10KDW** o szerokości 8 m.

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

§ 30. 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;

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

§ 32. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających drogi publiczne i wewnętrzne oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, w terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U.
- 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.

§ 33. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) rozbudowę gminnej sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publiczne i wewnętrzne oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, w terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U.
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć istniejącej i projektowanej kanalizacji gminnej, o przekroju nie mniejszym niż 160 mm.
- 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 dostępem 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.

§ 34. 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.

§ 35. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą do ogrzewania budynków z indywidualnych źródeł ciepła.

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

§ 37. 1. Dopuszcza się lokalizację nośników anten telekomunikacyjnych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **2R, 3R, 4R, 5R**, z zastrzeżeniem § 16 ust. 2.

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.

§ 38. 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 drogi 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 wymagania techniczne budowy i eksploatacji sieci gazowych.

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

§ 40. Na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM, RO** oraz **RE** 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

§ 41. 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

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

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.

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;

§ 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 usługowej U – 10%;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej RM – 0%;
- 4) tereny letniskowe i rekreacyjne ZR – 10%;
- 5) tereny rolne R, RO, RE - 0%.

§ 46. Na podstawie decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 0,8343 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa.

Rozdział 13. Przepisy końcowe

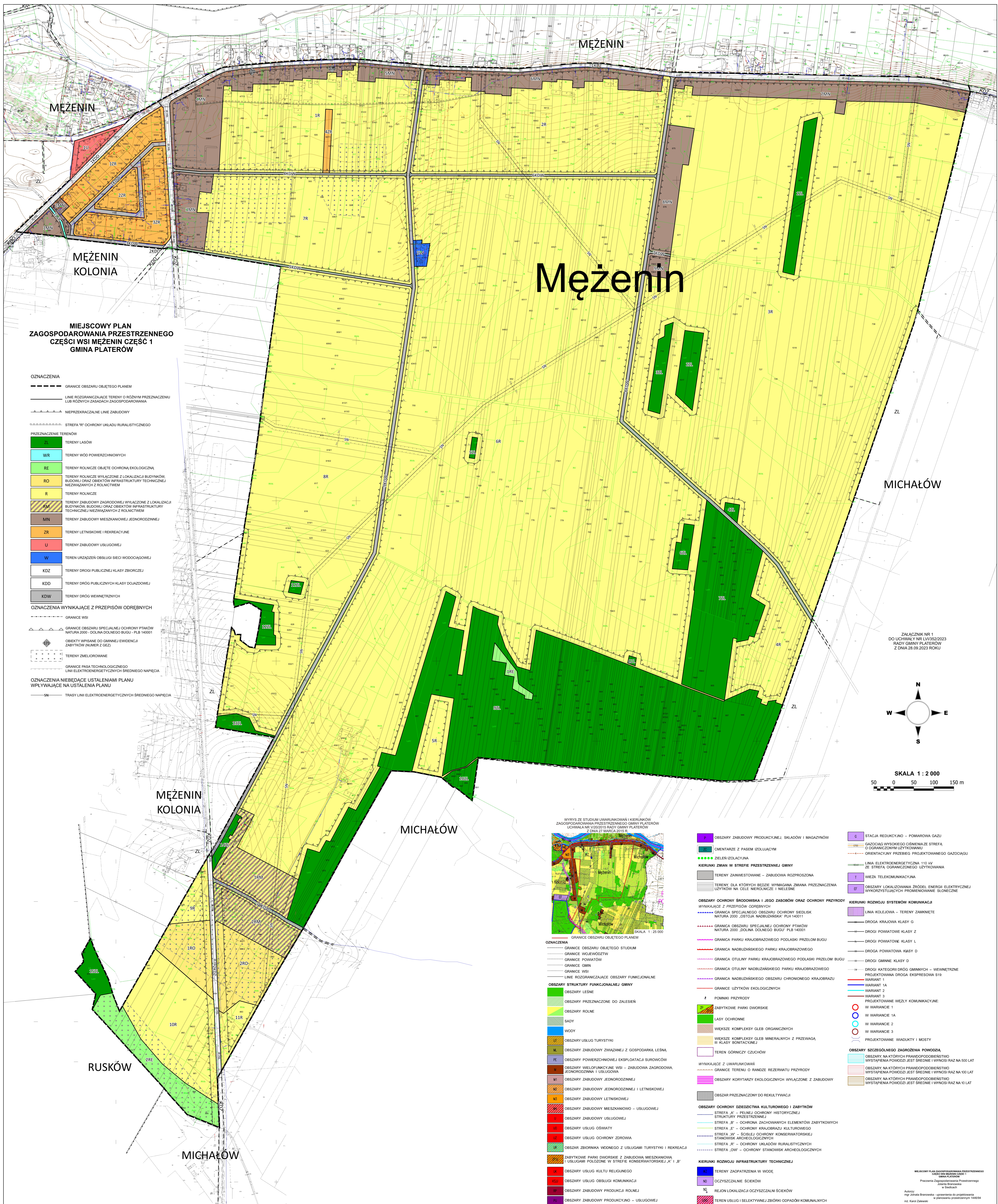
§ 47. W granicach planu tracą moc ustalenia „Zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Platerów” przyjętej Uchwałą Nr XIII/75/2000 Rady Gminy Platerów z dnia 27 kwietnia 2000 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 78, poz. 791 z dnia 18 lipca 2000 roku 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.

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Platerów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Platerów

Michał Tołtyżewski



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LVI/352/2023
Rady Gminy Platerów
z dnia 28.09.2023 roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag
wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Mężenin część 1
zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zmianami)**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr LVI/352/2023 z dnia 28.09.2023 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	28 maja 2021	Marek 08-210 Platerów	Zmiana przeznaczenia działki z letniskowej na zabudowę jednorodzinną.	1150 Mężenin	Tereny letniskowe i rekreacyjne		nie uwzględniona			Uwzględnienie uwagi jest niezgodne z przeznaczeniem terenu określonym w studium
2.	25 maja 2021	Paweł 05-300 Mińsk Mazowiecki	Zmiana przeznaczenia na działkę w zabudowie jednorodzinnej	1148 Mężenin	Tereny letniskowe i rekreacyjne		nie uwzględniona			Uwzględnienie uwagi jest niezgodne z przeznaczeniem terenu określonym w studium

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LVI/352/2023
Rady Gminy Platerów z dnia 28 września 2023 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części wsi Mężenin część 1**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Mężenin zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami)

Wszelkie koszty związane z realizacją planu w zakresie wybudowania infrastruktury technicznej i komunikacji obciążają budżet gminy.

Po analizie obowiązujących, w zakresie budżetu gmin, ustaw i przepisów wykonawczych do nich, sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizację zadań i ich finansowanie rozstrzyga się następująco;

1. środki finansowe głównie ze środków własnych gminy ustalonych w poszczególnych budżetach gminy na dany rok,
2. będą wykorzystywane zewnętrzne fundusze pomocowe Unii Europejskiej,

Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji.

Prognozowane wydatki związane z realizacją ww. projektu winny stanowić podstawę do podjęcia prac nad ujęciem ich w Wieloletnich Programach Inwestycyjnych Gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI/352/2023

Rady Gminy w Platerowie

z dnia 28 września 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę