



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 5 marca 2018 r.

Poz. 2259

UCHWAŁA NR XXVII/201/17 RADY GMINY ZARĘBY KOŚCIELNE

z dnia 29 grudnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Zaręby Kościelne dla terenów położonych w obrębie wsi Stara Złotoria

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1875) oraz art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), realizując uchwałę XVI/122/16 z dnia 29 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Zaręby Kościelne dla terenów położonych w obrębie wsi Stara Złotoria, stwierdzając, iż ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaręby Kościelne uchwalonego uchwałą Nr. XVI/116/12 Rady Gminy Zaręby Kościelne z dnia 19.10.2012 r., Rada Gminy Zaręby Kościelne uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Gminy Zaręby Kościelne obejmujący część gminy Zaręby Kościelne dla terenów położonych w obrębie wsi Stara Złotoria, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 (załącznik nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,7984 ha we wsi Stara Złotoria położony po południowej stronie drogi powiatowej nr 2656w.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Zaręby Kościelne.

4. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice opracowania objęte planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) strefy ochronne od istniejącego kanału melioracyjnego;

5) linie zabudowy nieprzekraczalne.

Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

6. Wszystkie ustalenia planu mogą być realizowane pod warunkiem zgodności z aktualnymi przepisami odrębnymi.

§ 2. 1. Ilekroć w treści niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia (tekstowe i rysunkowe) niniejszego planu;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i które nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie może prze-kroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) elementów zewnętrznych budynków takich jak: okap, elementy tworzące fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji,
 - b) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych,
 - c) urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 6) front budynku – należy przez to rozumieć elewację budynku od strony drogi publicznej lub dojazdu do obiektu, w której usytuowane jest główne wejście lub ekspozycja związana z funkcją budynku, oraz w której detale architektoniczne i zastosowane materiały wykończeniowe akcentują funkcję i formę budynku;
- 7) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć roślinność świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczoną na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, estetyczne, lub jako zieleń towarzyszącą przy obiektach budowlanych wraz z towarzyszącymi urządzeniami małej architektury.

2. W planie stosuje się definicje pojęć określone w obowiązujących przepisach, z wyłączeniem pojęć określonych w ust. 1.

§ 3. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. W planie nie występują:

- 1) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobraz kulturowy oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) w obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 5. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UK** przeznacza pod budowę usług kultury (świetlica wiejska) i rekreacji, wraz z urządzeniami towarzyszącymi jak: podjazdy, parkingi, ścieżki, boisko, plac zabaw dla dzieci, infrastrukturę techniczną itp.

2. Na terenie 1UK ustala się co następuje:

- 1) zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów w zakresie obsługi technicznej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa;
- 2) zabudowę należy realizować w formie wolnostojącej;
- 3) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, powinna wynosić:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić nie mniej niż 60 % powierzchni terenu 1UK;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne:
 - od drogi powiatowej KDL w odległości 10 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,
 - pozostałych granic w odległości 4 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy do 13,0 m;
- 7) szerokość frontu budynku wzdłuż ulicy winna wynosić 20,0 do 30,0 m;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, przy zachowaniu nachylenia połaci dachowej od 25° do 40°;
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu od 10° na przybudówkach, budynkach gospodarczych;
- 10) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą płaską na rąbek, preferowana kolorystyka to odcienie brązu, czerwieni i grafitu;
- 11) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie 1UK;
- 12) należy stosować materiały elewacyjne o wysokiej trwałości i jakości, z preferowaniem licowania ścian następującymi materiałami: cegła ceramiczna, drewno, kamień i tynk;
- 13) kolorystyka elewacji – stonowana, maksimum 3 kolory na jednej elewacji w sposób podkreślający kompozycję bryły budynku i detal architektoniczny;
- 14) dopuszcza się lokalizację (montaż) urządzeń technicznych i instalacji do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii;
- 15) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni podjazdów, parkingów i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 16) ustala się miejsca do parkowania na działce w ilości nie mniejszej niż 4 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, w tym 2 miejsca do parkowania z kartą;
- 17) zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem budynków zaplecza budowy, które winny być usunięte zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2UK** przeznaczony na cele terenowych urządzeń towarzyszących terenowi **1UK** jak: ścieżki, boisko, plac zabaw dla dzieci, infrastrukturę techniczną, zielenią urządzoną itp.

§ 7. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3WS** stanowi fragment kanału melioracyjnego podlegający ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się strefę ochronną kanału melioracyjnego o szerokości po 7,0 m po obu stronach kanału, na terenach 2UK i 4ZP. W strefie tej obowiązuje zakaz:

- a) lokalizacji urządzeń związanych na stałe z gruntem,
- b) nasadzania drzew i krzewów.

3. Dopuszcza się wykonanie drewnianej kładki pieszej do przejścia na drugą stronę kanału.

§ 8. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4ZP** przeznaczają się na zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się wykonanie ścieżek spacerowych i elementów małej architektury.

3. Udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić nie mniej niż 95 % powierzchni terenu 4ZP.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. W rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, ustala się, że tereny:

- a) **1UK** – jest terenem na realizację świetlicy wiejskiej wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzonej, która stanowi usługi kultury,
- b) **2UK** – teren przeznaczają się na cele urządzeń towarzyszących terenowi **1UK**,
- c) **3WS** - jest istniejącym kanałem melioracyjnym o szerokości 7,0 m i podlegającym ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) **4ZP** - jest zadrzewionym i zakrzaczonym terenem rolnym klasy Lzr-PsV, przeznaczonym do zagospodarowania jako zieleni urządzonej.

§ 10. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują ustalenia dotyczące wielkości powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenach objętych planem;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) obowiązek odprowadzania ścieków do własnej oczyszczalni ścieków lub do zbiornika szczelnego;
- 4) w zakresie ochrony wód podziemnych i gospodarowania wodami, ustala się zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu ścieków niespełniających obowiązujących norm, oraz zakaz zanieczyszczania powierzchni ziemi odpadami stałymi;
- 5) wody opadowe z nawierzchni dróg i terenów zabudowanych, odprowadzane powierzchniowo lub za pomocą kanalizacji deszczowej do wód powierzchniowych lub gruntu, powinny spełniać obowiązujące przepisy odrębne i normy z zakresu ochrony środowiska;
- 6) wody opadowe z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane do kanalizacji deszczowej i powierzchniowo do gruntu na własnym terenie;
- 7) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscach do tego przeznaczonych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami w gminie;
- 8) ochrona powietrza atmosferycznego poprzez instalowanie urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczeniu powietrza;
- 9) w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed hałasem i wibracjami ustala się, że wytwarzany hałas i wibracje nie mogą przekraczać standardów środowiska poza terenem, do którego tytułem prawnym dysponuje prowadzący działalność usługową, dopuszczalne poziomy hałasu obowiązujące dla terenów chronionych akustycznie powinny odpowiadać szczegółowym przepisom odrębnym w tym zakresie;
- 10) dopuszczalne poziomy niektórych substancji w powietrzu, alarmowe dopuszczalne poziomy niektórych substancji w powietrzu, oraz marginesy tolerancji dla niektórych dopuszczalnych poziomów substancji, muszą być zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu oddziaływanie na elementy środowiska, zdrowie i życie ludzi oraz przyrodę;
- 12) w trakcie prac ziemnych próchniczą warstwę gleby należy zmagazynować i następnie wykorzystać do zagospodarowania terenu biologicznie czynnego;
- 13) w zakresie kształtowania zieleni ustala się zachowanie istniejących wartościowych drzew oraz wprowadzanie nowych nasadzeń zieleni rodzimych gatunków.

Rozdział 4. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 11. W sąsiedztwie występuje głównie zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna stanowiąca fragmenty jednolitego krajobrazu wiejskiego. Ustala się kontynuowanie i uzupełnianie tej zabudowy, także o zabudowę usługową, w myśl ustaleń określonych w rozdziale 2 i 3.

Rozdział 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. W granicach opracowania planu za przestrzeń publiczną uznaje się teren projektowanej świetlicy wiejskiej wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną.

Rozdział 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 14. Na terenach 2UK i 4ZP, określonych na rysunku planu jako tereny o występującym okresowo wysokim poziomie wód gruntowych, ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem. Do czasu realizacji projektowanego przedsięwzięcia i zagospodarowania terenów, obszar objęty planem pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania.

Rozdział 10. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Obszar objęty planem jest dostępny z graniczącej z nim drogi powiatowej Nr 2656w klasy L.

§ 17. Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci gminnej, znajdującej się na terenie 1UK, poprzez wykonanie niezbędnych przyłączy.

§ 18. W zakresie usuwania nieczystości stałych i płynnych ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do własnej oczyszczalni ścieków lub zbiorników szczelnych. Lokalizacja kontenerów na odpady stałe powinna spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych.

§ 19. Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło z indywidualnej kotłowni. W rozwiązaniach technicznych projektowanych obiektów należy preferować rozwiązania wykorzystujące energię odnawialną. Zaleca się stosowanie kolektorów słonecznych do przygotowania c.w.u. i wspomaganie ogrzewania, oraz odzysk ciepła z systemów wentylacji.

§ 20. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z istniejącej sieci elektroenergetycznych,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pochodzącą z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- c) dopuszcza się budowę słupowej stacji transformatorowej 15/04 kV na terenie 1UK.

Rozdział 11. Przedsięwzięcia obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

§ 21. Przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej przewidzieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Ustala się następujące przedsięwzięcia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego w zakresie wyznaczenia dróg pożarowych i zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 2) zapewnienie ochrony przeciwpożarowej obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.
Przepisy końcowe.

§ 23. Przeznacza się grunty rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze, określone w niniejszej uchwale zgodnie z wyznaczonym w planie przeznaczeniu podstawowym, o łącznej powierzchni 2,53 ha, w tym RV - 0,48 ha, RVI - 1,29 ha i Lzr-PsV - 0,76 ha.

§ 24. Nie ustala się jednorazowej opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z opracowania planu z powodu celu publicznego, jakiemu służyć ma opracowanie.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zaręby Kościelne.

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

Przewodniczący Rady:
Jan Grabowski

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVII/201/17
RADY GMINY ZARĘBY KOŚCIELNE
Z DNIA 29 GRUDNIA 2017R.

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
RZESTRZENNEGO
CZĘŚCI GMINY
ZARĘBY KOŚCIELNE
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH
W OBRĘBIE
WSI STARA ŻŁOTORIA**

SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50

POWIERZCHNIA OPRACOWANIA 2,86 ha

LEGENDA PLANU

- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICA OPRACOWANIA
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
 - LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
 - STREFY OCHRONNE KANAŁU MELIORACYJNEGO O SZEROKOŚCI 7 m
 - TEREN USŁUG KULTURY Z URZĄDZENIAMI TOWARZYSZĄCYMI I ZIELENIĄ URZĄDZONA
 - ZIELEN URZĄDZONA
 - WODY POWIERZCHNIOWE - KANAŁ MELIORACYJNY
 - TEREN OKRESOWO O WYSOKIM POZIOMIE WÓD GRUNTOWYCH, OBOWIĄZUJE ZAKAZ ZABUDOWY
- ZASADY ROZWIĄZAŃ INFRASTRUKTURY**
- GMINNY WODOCIĄG ISTNIEJĄCY
 - LINIA ELEKTRYCZNA KABLOWA PROJEKT. - EN 0,4
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- DRÓG GMINNYCH
 - ZABUDOWA ZAGRODOWA
 - TERENY ROLNE
 - LAS
- KDL**
RM
R
ZL

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY ZARĘBY KOŚCIELNE
UCHWAŁA NR. XVII/116/12 RADY GMINY
ZARĘBY KOŚCIELNE Z DN.19.10.12.**



PROJEKTY
ARCHITEKT

mgr inż. arch. kraj.
Karolina E. Talaga
ul. Rumunkińska 14 I
15-665 Haličystok
tel. 504 950 875

PRZEWODNICZĄCY RADY
Jan Grabowski

Powiat ostrowski
Gmina Zaręby Kościelne
Osoba Siana...
Wydział mapy...
Zobacz...

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr inż. arch. Jerzy W. Talaga
mgr inż. arch. Katarzyna K. Talaga

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/201/17
Rady Gminy Zaręby Kościelne
z dnia 29 grudnia 2017 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Zaręby Kościelne dla terenów położonych w obrębie wsi Stara Złotoria

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.)

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/201/17
Rady Gminy Zaręby Kościelne
z dnia 29 grudnia 2017 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części gminy Zaręby Kościelne dla terenów położonych w obrębie wsi Stara Złotoria z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych, Gminy Zaręby Kościelne

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Zaręby Kościelne.