



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 22 września 2017 r.

Poz. 8092

UCHWAŁA NR XXIII/180/17 RADY GMINY ZARĘBY KOŚCIELNE

z dnia 28 sierpnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Zaręby Kościelne dla terenów położonych w obrębie wsi Zaręby Kościelne i Nienalty Brewki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz. 446), oraz art. 20 ust.1 i w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579 i z 2017r. poz. 703) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Zaręby Kościelne dla terenów położonych w obrębie wsi Zaręby Kościelne i Nienalty Brewki nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaręby Kościelne” uchwalonego uchwałą Nr XVI/116/12 Rady Gminy Zaręby Kościelne z dnia 19.10.2012r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Gminy Zaręby Kościelne obejmujący części gminy Zaręby Kościelne dla terenów położonych w obrębie wsi Zaręby Kościelne i Nienalty Brewki, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2,7984 ha, położony po zachodniej stronie drogi powiatowej nr 2612w naprzeciw cmentarza.

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;

§ 3. 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 przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) docieplenia zewnętrznego budynków istniejących,
 - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych - o szerokości maksimum 3,0 m, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - e) wiatrołapów i klatek schodowych przed wejściami do budynków istniejących - o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - f) urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 6) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, drogi wewnętrzne, podjazdy, parkingi, obiekty małej architektury i zieleń urządzoną;
- 7) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące zaspokajaniu potrzeb ludności, oraz drobnej wytwórczości tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 8) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć każdą inną działalność usługową niż wymienione w odrębnych przepisach przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację budynku od strony 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;
- 10) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć roślinność świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczoną na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, estetyczne, lub jako zieleń towarzyszącą przy obiektach budowlanych;
- 11) retencji wodnej – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych.

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

§ 4. 1. 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 cmentarza;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 6) zasada obsługi komunikacyjnej, w tym klasyfikację funkcjonalną oraz parametry drogi;
- 7) zasady budowy infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych

§ 5. Na terenach objętych planem 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) na obszarze objętym planem dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określone ustaleniami planu, z możliwością remontu i przebudowy, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze objętym planem istniejącą zabudowę zachowuje się niezależnie od odległości od krawędzi jezdni.
- 4) na obszarze objętym planem, minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej winna wynosić nie mniej niż 600 m² zgodnie z § 25.
- 5) zagospodarowanie działki budowlanej poza budynkiem przeznaczenia podstawowego winno uwzględniać wszystkie niezbędne obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 6) zabudowę mieszkaniową i usługową należy realizować w formie wolnostojącej, z dopuszczeniem wyjątków:
 - a) przy szerokości działki mniejszej niż 15 m, dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych na granicy działki,
 - b) lokalizacji budynków gospodarczych i garaży na granicy niezależnie od szerokości działki;
- 7) dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży w bryle budynku mieszkalnego, usługowego lub usługowo-mieszkalnego;
- 8) zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem budynków zaplecza budowy, które winny być usunięte zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) linie zabudowy nieprzekraczalne:
 - a) w odległości 8,00 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej,
 - b) w odległości 4,00 m od linii rozgraniczających: pasa drogowego drogi wewnętrznej 7KDW, wód śródlądowych 5WS i 6WS i terenów rolnych R, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) na terenach objętych planem i znajdujących się w strefie do 50 m od cmentarza, zakazuje się:
 - a) budowy nowych budynków mieszkalnych,
 - b) produkcji, przechowywania i handlu artykułami spożywczymi;
 - c) tworzenia zakładów żywienia zbiorowego;
- 11) na terenach objętych planem znajdujących się w strefie od 50 do 150 m od cmentarza dopuszcza się działania wymienione w pkt. 10 pod warunkiem przyłączenia budynków do gminnej sieci wodociągowej;
- 12) na terenach objętych planem i znajdujących się w strefie do 150 m od cmentarza zakazuje się użytkowania studni do czerpania wody pitnej i do potrzeb gospodarczych, z wyjątkiem nawadniania terenów biologicznie czynnych;
- 13) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, przy zachowaniu nachylenia połaci dachowej od 25° do 40°;
- 14) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu od 10° na przybudówkach, budynkach gospodarczych i garażach;
- 15) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi i pokrycie blachą płaską na rąbek; preferowana kolorystyka to odcienie brązu, czerwieni i szarości;

- 16) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 17) dopuszcza się lokalizację (montaż) urządzeń technicznych i instalacji do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii – wyłącznie na dachach budynków;
- 18) należy stosować materiały elewacyjne o wysokiej trwałości i jakości, z preferowaniem licowania ścian następującymi materiałami: cegła ceramiczna, drewno, kamień i tynk;
- 19) kolorystyka elewacji –stonowana, maksimum 3 kolory na jednej elewacji, z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób podkreślający podziały na elewacji budynku oraz detal architektoniczny;
- 20) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 6. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej przyłączonej do sieci wodociągowej znajdującej się w strefie ochronnej 50 m od istniejącego cmentarza z dopuszczeniem ich remontów;
- 2) budowę nowych budynków mieszkalnych z zachowaniem ustaleniem zawartych w §5 pkt. 10 i 11;
- 3) lokalizację budynków gospodarczych i garaży o całkowitej powierzchni zabudowy na jednej działce budowlanej do 100 m²;
- 4) lokalizację urządzeń towarzyszących (np. basen, oczko wodne, altana itp.):
- 5) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, powinien wynosić:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić nie mniej niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych - 9,00 m,
 - b) gospodarczych i garaży - 4,5 m;
- 8) liczba kondygnacji w budynkach mieszkalnych - dwie w tym poddasze użytkowe;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 16,00 m;
- 10) poziom posadzki parteru, mierzony od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, nie może przekraczać 1,00 m;;
- 11) przy granicy działki od strony drogi powiatowej zaleca się stosowanie żywopłotów oraz szpalerów zimozielonej zieleni izolacyjnej;
- 12) ustala się liczbę miejsc do parkowania zgodnie z potrzebami inwestora, lecz nie mniej niż 2 miejsca na każde mieszkanie; nie występuje potrzeba określenia ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 7. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2MN-U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej z zachowaniem ustaleń zawartych w §5 pkt10 i 11;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) lokalizację wymienionych niżej budynków, o całkowitej sumie powierzchni zabudowy na jednej działce budowlanej do 350 m²:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych, w tym wielopokoleniowych,
 - b) mieszkalnych z wbudowaną funkcją usługi,
 - c) mieszkalnych i osobno z funkcją usługi;
- 2) lokalizację budynków gospodarczych i garaży o całkowitej powierzchni zabudowy na jednej działce budowlanej do 150 m²;
- 3) lokalizację urządzeń towarzyszących (np. basen, oczko wodne, altana itp.).

3. W stosunku do projektowanej zabudowy ustala się następujące wymagania:

- 1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, powinna wynosić:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,80,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,10;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się zasady sytuowania zabudowy w sposób następujący:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe należy sytuować od strony drogi,
 - b) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże należy sytuować w głębi działki w odległości minimum 5,0m od zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - c) dopuszcza się dobudowanie garażu do budynku mieszkalnego lub o funkcji usługi,
 - d) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działki;
- 4) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych - 10,00 m,
 - b) gospodarczych i garaży - 5,0 m;
- 5) liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczych i garaży - jedna kondygnacja;
- 6) szerokość frontu zabudowy budynków wzdłuż ulicy nie może przekraczać 20,00 m;
- 7) poziom posadzki parteru, mierzony od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, nie może przekraczać 1,00 m, zaleca się stosowanie poziomu parterów dla funkcji usług nie wyżej niż 0,20m od poziomu chodnika na przyległej ulicy lub dojścia do budynku, oraz spełnienia wymogów dostępności dla osób niepełnosprawnych ruchowo;
- 8) przy granicy działki od strony drogi powiatowej zaleca się stosowanie żywopłotów oraz szpalerów zimozielonej zieleni izolacyjnej;
- 9) ustala się miejsca do parkowania na własnej działce zgodnie z potrzebami inwestora, lecz nie mniej niż 2 miejsca na każde mieszkanie i dodatkowe 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług, w tym 1 miejsce do parkowania z kartą.

§ 8.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3U-MN** przeznaczony jest pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej; ponadto zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej remontów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia z zachowaniem ustaleniem zawartych w §5 pkt10 i 11;

- 1) lokalizację budynków handlu i usług wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

- 2) lokalizację budynków handlu i usług łącznie z funkcją mieszkalną lub budynku mieszkalnego;
- 3) lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących o całkowitej powierzchni zabudowy do 150 m²;
- 4) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, powinna wynosić:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,85
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,15
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych - 11,00 m,
 - b) gospodarczych i garaży - 4,5 m;
- 7) liczba kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych - nie więcej jak dwie kondygnacje nadziemne, plus poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczych i garaży - jedna kondygnacja;
- 8) szerokość frontu zabudowy budynków wzdłuż ulicy nie może przekraczać 20,00 m;
- 9) poziom posadzki parteru, mierzony od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, nie może przekraczać 1,00 m, zaleca się stosowanie parterów dla funkcji usług nie wyżej niż 0,20 m od poziomu chodnika na przyległej ulicy, oraz spełnienia wymogów dostępności dla osób niepełnosprawnych ruchowo;
- 10) ustala się miejsca do parkowania na własnej działce zgodnie z potrzebami inwestora, lecz nie mniej niż 2 miejsca na każde mieszkanie i dodatkowe 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług, w tym minimum 1 miejsce do parkowania z kartą.

§ 9.1 Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4U-UP** przeznaczony jest pod zabudowę usługową i usługowo-produkcyjną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) lokalizacja obiektów handlu, usług i usług produkcyjnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, powinna wynosić:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,80,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,30.
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków:
 - a) usług i handlu - 12 m,
 - b) pomocniczych i technicznych - 6 m;
- 5) szerokość frontu zabudowy budynków nie więcej jak 40 m;
- 6) poziom posadzki parteru, mierzony od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, nie może przekraczać 1,00 m, zaleca się stosowanie parterów dla funkcji usług nie wyżej niż 0,20 m od poziomu chodnika na przyległym terenie oraz spełnienia wymogów dostępności dla osób niepełnosprawnych ruchowo;

- 7) ustala się miejsca do parkowania na własnej działce zgodnie z potrzebami inwestora, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 4 zatrudnionych lub 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług, w tym min. 10 % miejsc do parkowania z kartą lecz nie mniej niż 1 miejsce.
- 8) powierzchnia sprzedaży w obiekcie o funkcji handlowej nie może przekraczać 1990 m².

§ 10. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5WS** przeznaczony jest na zbiornik retencji wodnej w połączeniu z kanałami melioracyjnymi **6WS** wraz z urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ukształtowanie i zmiana rzeźby terenu w celu uzyskania potrzebnych parametrów zbiornika;
- 2) wykonanie swobodnego dostępu do zbiornika drobnym dzikim zwierzętom;
- 3) nasadzenie zieleni urządzonej;
- 4) lokalizacja dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z przeznaczeniem terenu.

3. W przypadku kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi należy przebudować je lub wykonać nowe, nie kolidujące z projektowanym zbiornikiem.

§ 11. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7KDW** przeznaczony jest pod drogę wewnętrzną;

2. W liniach rozgraniczających drogi **7KDW** ustala się prowadzenie sieci infrastruktury: wody, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej NN.

§ 12. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10KDZ** przeznaczony jest na niezbędne poszerzenie drogi powiatowej w celu wykonania chodnika zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Linie rozgraniczające terenów położonych przy drodze powiatowej Nr 2612w, należy wyznaczyć w odległości nie mniejszej niż 2,20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej.

§ 13. Tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **R** pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- a) **MN** – traktowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej,
- b) **MN-U, U-MN** – traktowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

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

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, dotyczące wielkości powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenach zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oddziaływania na środowisko pod warunkiem braku negatywnego oddziaływania na środowisko;
- 4) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych lub technologicznych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) 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;
- 6) wody opadowe z nawierzchni dróg i terenów zabudowanych, odprowadzane powierzchniowo lub za pomocą kanalizacji deszczowej do wód powierzchniowych lub gruntu, po-winny spełniać obowiązujące przepisy odrębne i normy szczególne z zakresu ochrony środowiska;
- 7) wody opadowe z dachów obiektów, oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane do kanalizacji deszczowej i powierzchniowo do gruntu na własnym terenie;

- 8) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscach do tego przeznaczonych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami w gminie;
- 9) ochrona powietrza atmosferycznego poprzez instalowanie urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczeniu powietrza;
- 10) 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;
- 11) dopuszczalne poziomy niektórych substancji w powietrzu, alarmowe poziomy niektórych dopuszczalne substancji w powietrzu, oraz marginesy tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu oddziaływanie na elementy środowiska, zdrowie i życie ludzi oraz przyrodę;
- 13) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów i zachowanie minimalnych terenów biologicznie czynnych, określonych dla poszczególnych obszarów, zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 14) w trakcie prac ziemnych próchniczą warstwę gleby należy zmagazynować i następnie wykorzystać do zagospodarowania terenu biologicznie czynnego;
- 15) w zakresie kształtowania zieleni ustala się zachowanie istniejących wartościowych drzew oraz wprowadzanie nowych nasadzeń zieleni rodzimych gatunków.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 16. Na terenie występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowiąca fragment 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.

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

§ 17. 1. Na terenie nie występują układy urbanistyczne, architektury ani budownictwa, wpisane do rejestru zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Rozdział 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 18. 1. W granicach opracowania planu za przestrzeń publiczną uznaje się teren drogi wewnętrznej 7KDW, oraz w zależności od charakteru usług, oraz projektów zagospodarowania terenów 2MN-U, 3U-MN i 4U-UP, części terenu stanowiące strefy wejścia do lokali usługowych.

2. Lokalizację wejść do lokali usługowych od strony otaczających przestrzeni publicznych,

3. Zharmonizowanie strefy wejścia do obiektów usługowych w obrębie poszczególnych budynków pod względem:

- materiału i formy architektonicznej schodów, podestów i pochylni,
- kolorystyki i materiału wykończenia elewacji w rejonie wejścia do lokalu,
- wielkości i podziałów witryn.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 19. Teren objęty planem nie jest położony w obrębie strefy chronionego krajobrazu.

§ 20. 1. Na obszarze objętym planem częściowo występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi - Q1%.

2. Granice zalewu powodziowego skorygowano i oznaczono graficznie na rysunku planu na podstawie:

- a) analizy ustalającej realne zagrożenie powodzią na terenach objętych planem w stosunku do odległości od nurtu rzeki Broki i ustalenie granicy możliwego średniego zagrożenia powodzią - Q 1%.
- b) dokumentacji planu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- c) aktualnego pomiaru istniejącej rzeźby terenu,
- d) ustaleń nieobowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zaręby Kościelne,
- e) wywiadu wśród ludności zamieszkałej teren objęty opracowaniem,
- f) obserwacji usytuowania zalanych obszarów w wyniku powodzi w roku 2011.

3. Na terenie położonym w strefie zalewu powodziowego, dopuszcza się realizację inwestycji ustalonych planem pod warunkiem podwyższenia powierzchni terenu do poziomu 110,00 m npm.

§ 21. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwiskami.

§ 22. Stwierdza się, że obszar objęty planem miejscowym nie jest położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

Rozdział 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 23. 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.

§ 24. Linie rozgraniczające tereny, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

§ 25. Ustala się minimalną wielkość działki uzyskanej w wyniku podziału nieruchomości na 600 m².

§ 26. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania.

§ 27. Zakazuje się wykonanie podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych..

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

§ 28. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zweryfikowaną granicę prawdopodobnego 100-letniego zalewu powodziowego zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

2. Na określonym obszarze zalewu powodziowego ustala się zakaz budowy budynków podpiwniczonych i o rzędnej poziomu parteru budynku poniżej 111,0 m npm.

Rozdział 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 29. Do czasu realizacji projektowanego zagospodarowania obszar objęty planem pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania.

Rozdział 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 30. 1. Obszar objęty planem jest dostępny z graniczącej z nim drogi powiatowej Nr 2612w klasy drogi zbiorczej oraz z zaprojektowanej drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KDW o szerokości 6,0m w liniach rozgraniczających.

2. Linie rozgraniczające terenów położonych przy drodze powiatowej Nr 2612w, należy wyznaczyć w odległości nie mniejszej niż 2,20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej.

§ 31. Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejącej gminnej sieci komunalnej znajdującej się w przyległej drodze powiatowej, poprzez wykonanie niezbędnych przyłączy.

§ 32. W zakresie usuwania nieczystości stałych i płynnych ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej gminnej sieci kanalizacyjnej poprzez wykonanie niezbędnych przyłączy. Lokalizacja kontenerów na odpady stałe powinna spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych.

§ 33. Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych kotłowni. W rozwiązaniach technicznych nowoprojektowanych obiektów należy preferować rozwiązania wykorzystujące energię odnawialną - zaleca się stosowanie kolektorów słonecznych do przygotowania c.w.u. i wspomagania ogrzewania, oraz odzysk ciepła z systemów wentylacji.

§ 34. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z istniejącej sieci elektroenergetycznych zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu, jako linie kablowe podziemne,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pochodzącą z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

Rozdział 13.

Przedsięwzięcia obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

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

§ 36. 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 14.

Przepisy końcowe.

§ 37. 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 0,8310 ha, w tym RV - 0,5165 ha i ŁIV - 0,3145 ha.

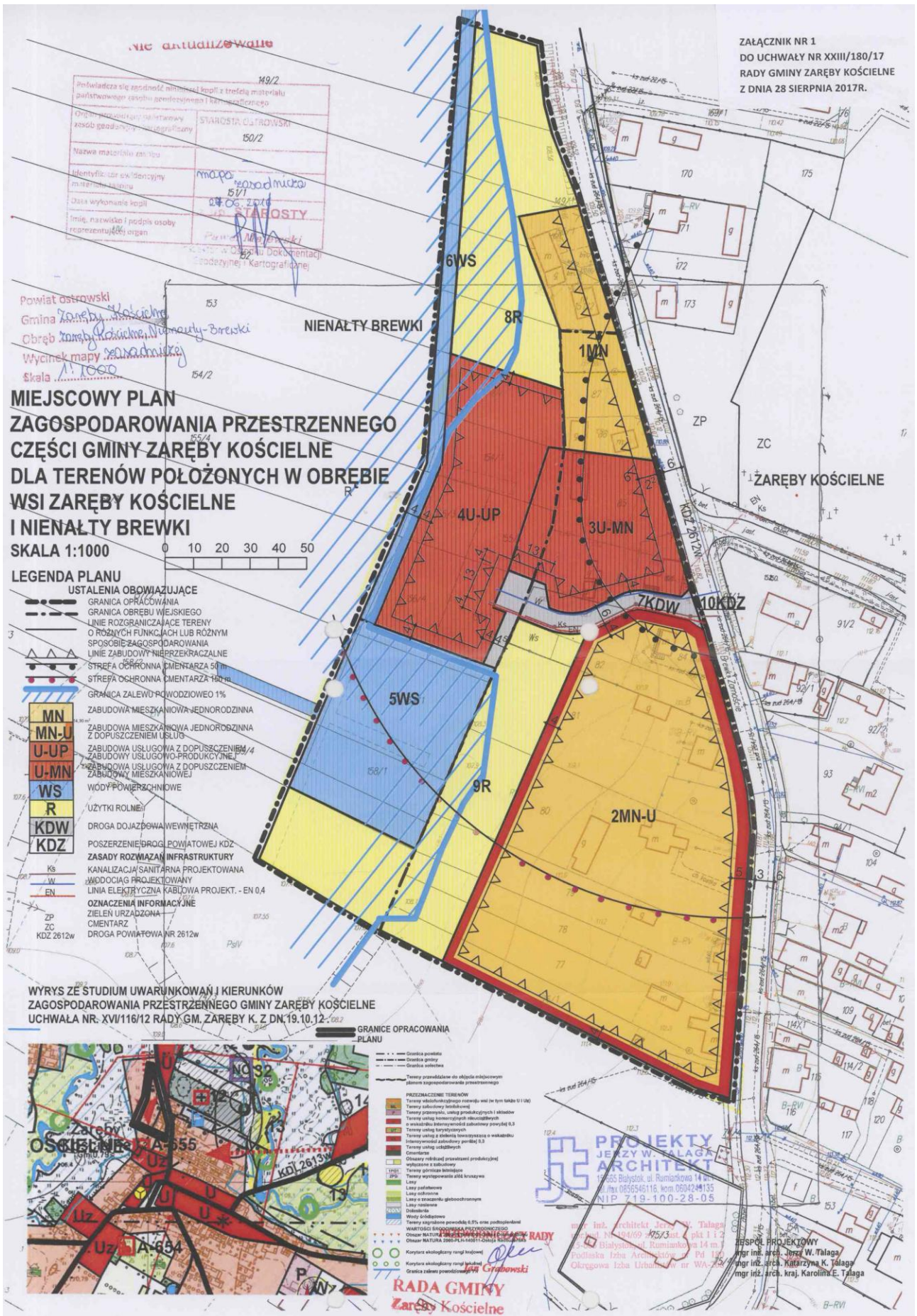
§ 38. Ustala się jednorazową opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z opracowania planu, służącą naliczeniu opłaty określonej stawką procentową w wysokości:

- 1) 2 % (słownie: dwa procent) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN-U i 7KDW;
- 2) 2 % (słownie: dwa procent) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3U-MN i 4U
- 3) 1 % (słownie: jeden procent) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5WS i 6WS;

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zareby Kościelne.

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

Przewodniczący Rady:
Jan Grabowski



Załącznik nr 2 do Uchwały nr
XXIII/180/17 Rady Gminy Zaręby Ko-
ścielne z dnia 28 sierpnia 2017 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części gminy Zaręby Kościelne dla terenów
położonych w obrębie wsi Zaręby Kościelne i Nienalty Brewki**

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 wniesiono / 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Jan Grabowski

Załącznik nr 3 do Uchwały nr
XXIII/180/17 Rady Gminy Zaręby Ko-
ścielne z dnia 28 sierpnia 2017 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części gminy Zaręby Kościelne dla terenów położonych w obrębie wsi Zaręby Kościelne i Nienalty Brewki 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 nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Zaręby Kościelne.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Jan Grabowski