



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 maja 2017 r.

Poz. 4732

UCHWAŁA NR XXIX/254/2017 RADA GMINY ZBUCZYN

z dnia 20 stycznia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm. Zbuczyn - część „F”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w wykonaniu uchwały nr XVIII/117/2012 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 23 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm. Zbuczyn, zmienionej uchwałą Nr XXIX/233/2013 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 25 lipca 2013 r. oraz uchwałą nr XXXVII/329/2014 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 13 marca 2014 r., stwierdzając, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn zatwierdzonym uchwałą Nr XXII/113/2000 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 28 listopada 2000 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn Poduchowny zmienionym uchwałą nr XXXVII/327/2014 r. Rady Gminy Zbuczyn z dnia 13 marca 2014 r., Rada Gminy Zbuczyn uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm. Zbuczyn - część „F” zwany dalej „planem”.

2. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XVIII/117/2012 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 23 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm. Zbuczyn, zmienionej Uchwałą Nr XXIX/233/2013 z dnia 25 lipca 2013 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm. Zbuczyn oraz uchwałą Nr XXXVII/329/2014 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 13 marca 2014 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm. Zbuczyn i nadano nazwę „część F”.

§ 2. Uchwała obejmuje:

- 1) ustalenia planu zawarte w treści uchwały;
- 2) ustalenia planu zawarte w części graficznej - rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, będący integralną częścią uchwały,
- 3) integralne załączniki, niebędące ustaleniami planu:
 - a) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,

- b) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 3. Podstawowym celem sporządzanego planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, w tym m.in. pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową i usług publicznych.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 4. 1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem numerowym i literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który przeważa na danej działce, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działkach budowlanych w danym terenie;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 4) usługach - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od terenów dróg lub granicy obszaru objętego planem miejscowym, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych, a w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych najmniejszą dopuszczalną odległość budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi lub zawierających materiały niebezpieczne pożarowo od granicy obszaru objętego planem miejscowym z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 6) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej;
- 6) teren zabudowy usługowej;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) teren zieleni;
- 9) tereny rolnicze;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 12) teren drogi wewnętrznej;
- 13) krzyż przydrożny wpisany do gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną;

- 14) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 15) wymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 6. 1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1U;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem 1WS;
- 5) teren zieleni oznaczony symbolem 1Z;
- 6) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R, 4R;
- 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KD-L, 2KD-L;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D;
- 9) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW.

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów

3. Oznaczenia numerowe wyróżniają tereny o tym samym przeznaczeniu podstawowym spośród innych terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustala się utrzymanie i kontynuację istniejącego charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Ustala się zasady umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni obrysu powyżej 3 m²;
- 2) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na obiektach małej architektury, drzewach, urządzeniach infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz stosowania jednorodnych materiałów oraz formy tablic i urządzeń reklamowych zlokalizowanych na działce budowlanej.

3. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń od frontu działki:

- 4) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu, w tym wysokość podmurówki do 60 cm ponad poziom terenu;
- 5) zakaz budowy ogrodzeń z przęseł betonowych oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych od frontu działki,
- 6) ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w linii rozgraniczającej, z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących obiektów oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych wyłącznie z produkcją rolniczą lokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem literowym 1R oraz inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

- 3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, oraz prowadzenia działalności wytwórczej, powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby oraz wód podziemnych;
- 4) ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, jak i wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji;
- 5) zakaz wprowadzania do wód oraz do gruntu ścieków przekraczających dopuszczalne normy zawarte w przepisach odrębnych;
- 6) klasyfikację ochrony akustycznej:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem literowym RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem literowym U, jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obejmują się ochroną zabytek w postaci krzyża przydrożnego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się:

- 1) zakaz zmiany gabarytów;
- 2) przy remoncie należy zastosować pierwotną kolorystykę zabytku oraz rodzaj materiałów, z których został zbudowany;
- 3) najbliższe otoczenie zabytku należy zagospodarować zielenią;
- 4) zakaz grodzenia zabytku ogrodzeniami o wysokości większej niż 1,5 m oraz o przęsłach z prefabrykatów betonowych;
- 5) dopuszcza się możliwość przeniesienia zabytku.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy odpowiednio uwzględnić poniższe zasady i warunki.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem literowym MN - 1000 m²;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem literowym U - 4000 m²;

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem literowym MN - 20 m;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem literowym U - 40 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w procedurze scalania i podziału nieruchomości w przedziale od 800 do 1000.

§ 11. 1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem literowym RM - 2000 m²;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem literowym MN - 1000 m²;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem literowym U - 4000 m²;

2. Dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w ust. 1 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do działek budowlanych.

§ 12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu, związane z linią średniego napięcia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 6 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo oraz stref zagrożonych wybuchem w pasie technologicznym linii.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi, urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) lokalizację nowych budynków na działkach kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki z tolerancją 50;
- 5) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych nie wyższych niż 5 m w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linie zabudowy:
 - dla terenu 1MN w odległości 5 metrów od granicy obszaru objętego planem miejscowym oraz w odległości 6 metrów od terenu 1KDW,
 - dla terenu 2MN w odległości 5 metrów od granicy obszaru objętego planem miejscowym,
 - dla terenu 3MN w odległości 6 metrów od terenu 1KD-L,
 - dla terenu 4MN w odległości 5 metrów od terenu 5KD-D oraz w odległości 6 metrów od granicy obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,55,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym – 12 m,
 - budynki garażowe i gospodarcze - 7 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne i usługowe – 2,
 - budynki garażowe i gospodarcze - 1,
 - g) dachy budynków mieszkalnych i usługowych - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 200 do 450,
 - h) dachy pozostałych obiektów - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 50 do 450,

- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych, zielonych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;
- 8) zakaz stosowania poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego budynku.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – budowle rolnicze, dojścia i dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej, usługi związane wyłącznie z produkcją rolniczą, przetwórstwem rolno-spożywczym oraz produkcją rolniczą uznaną za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatkach dochodowych od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niewymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 5) rozbudowa budynków może się odbywać tylko z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 7) lokalizację nowych budynków na działkach kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki z tolerancją 50;
- 8) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych nie wyższych niż 5 m w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - dla terenu 1RM w odległości 6 metrów od terenu 1KDW,
 - dla terenu 2RM w odległości 5 metrów od granicy obszaru objętego planem miejscowym i od terenów 1KD-D i 2KD-D oraz w odległości 6 metrów od terenu 1KDW,
 - dla terenu 3RM w odległości 5 metrów od granicy obszaru objętego planem miejscowym i od terenu 2KD-D,
 - dla terenu 4RM w odległości 5 metrów od terenów 3KD-D i 5KD-D,
 - dla terenu 5RM w odległości 6 metrów od terenu 1KD-L i od granicy obszaru objętego planem miejscowym;
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,05 do 0,55,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) maksymalna wysokość budynków inwentarskich oraz gospodarczych - 10 m,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
 - h) dachy budynków mieszkalnych - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 200 do 450,
 - i) dachy pozostałych obiektów - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 50 do 450,
- 10) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych, zielonych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;

11) zakaz stosowania poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego budynku.

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolami 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dojścia i dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linie zabudowy w odległości 5 metrów od terenu 2KD-D oraz w odległości 6 metrów od terenu 1KD-L,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - f) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 50 do 450,
- 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych, zielonych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;
- 6) zakaz stosowania poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego budynku.

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem 1WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 1Z ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych oraz ciągów pieszych.
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% działki budowlanej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – budowle rolnicze, urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów niewymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, budowli wchodzących w skład gospodarstw rolnych oraz budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej, przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy na terenie 4R;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linie zabudowy:
 - dla terenu 1R w odległości 5 metrów od granicy obszaru objętego planem miejscowym,
 - dla terenu 2R w odległości 5 metrów od terenu 5KD-D,
 - dla terenu 3R w odległości 6 metrów od terenu 5KD-D i od granicy obszaru objętego planem miejscowym,

- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,001 do 0,45,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) maksymalna wysokość budynków inwentarskich oraz gospodarczych - 10 m,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
 - h) dachy budynków mieszkalnych - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 200 do 450,
 - i) dachy pozostałych obiektów - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 50 do 450,
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych, zielonych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;
- 8) zakaz stosowania poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego budynku.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 19. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar planu w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KD-L, KD-D oraz KDW.
2. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KD-L oraz 2KD-L będące fragmentami projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej o szerokości 12 m.
3. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:
 - 1) tereny 1KD-D i 5KD-D o szerokości 10 m;
 - 2) teren 2KD-D o szerokości 10 m wraz z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających 5 m x 5 m.
4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 3KD-D oraz 4KD-D będące fragmentami projektowanej drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości minimum 10 m.
5. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW o szerokości od 6 m do 7,5 m wraz z narożnym ścięciem linii rozgraniczających 5 m x 5 m.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, jako przeznaczenie uzupełniające.
7. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalne ilości miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach:
 - a) dla terenu 1U 1 miejsce na 2 zatrudnionych oraz dodatkowo 1 miejsce na działce budowlanej przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - b) na pozostałych terenach 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej usług,
- 2) miejsca parkingowe dla potrzeb danego obiektu należy bilansować w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowany jest obiekt.

§ 20. Ustalenia w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Ustala się możliwość rozbudowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach, dla których takie dopuszczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych i nienaruszana to przepisów odrębnych.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową o przekrojach od 40 mm do 180 mm;
- 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów;
- 3) włączenie do sieci obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;
- 4) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody;
- 5) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) wyposażenie obszaru objętego planem miejscowym w kanalizację poprzez projektowaną sieć kanalizacji o przekrojach od 160 mm do 400 mm;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) do czasu wybudowania kanalizacji dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających i/lub poprzez stosowanie zbiorników odparowujących i retencyjnych, rowów, kanałów oraz projektowaną kanalizację deszczową o przekrojach od 200 mm do 500 mm.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) podłączenie do sieci elektroenergetycznej obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z nowych gazociągów średniego ciśnienia;
- 2) podłączenie do sieci gazu przewodowego obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;
- 3) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

7. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

8. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100 kW oraz urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii.

§ 21. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w wyznaczonych urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Ustalenia końcowe

§ 22. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu ustala się:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem literowym U w wysokości 20%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0,1%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbuczyn.

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

Wiceprzewodniczący Rady

Tomasz Radomyski

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIX/254/2017
RADY GMINY ZBUCZYŃ Z DNIA 20 STYCZNIA 2017 ROKU
W SPRAWIE UCHWALENIWA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI WSI BORKI - WYRKY I CZĘŚCI WSI ŁUGI - RETKI, GMINA ZBUCZYŃ - CZĘŚĆ "F"

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIX/254/2017
RADY GMINY ZBUCZYŃ Z DNIA 20 STYCZNIA 2017 ROKU
W SPRAWIE UCHWALENIWA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI WSI BORKI - WYRKY I CZĘŚCI WSI ŁUGI - RETKI, GMINA ZBUCZYŃ - CZĘŚĆ "F"

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100 (m)

OZNACZENIA GRAFICZNE OBOWIĄZUJĄCE

- | | |
|--|--|
| | GRANICA OBSZARU PLANEM MIEJSCOWYM |
| | LINIA GRANICZĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
| | NIEPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY |
| | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ |
| | TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ |
| | TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ |
| | TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH |
| | TEREN ZIELENI |
| | TERENY ROLNICZE |
| | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ |
| | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ |
| | TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ |
| | KRZYŻ PRZYDROŻNY WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW OBJĘTY OCHRONĄ |
| | GRANICA PASA TECHNOLOGICZNEGO LINII ELEKTROENERGICZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA |
| | WYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH |

OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE

- | | |
|---|---|
|  | GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY |
|  | OSŁONIĘCIE LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA |
|  | LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
POZA OBSZĘDZEM PLANU. |

TAROSTWO POWIATOWE W SIEDŁCACH
YOGA: GEODEZA - GOSPODARSTWO MIESZKOWO-GOSPODARSTWO
POWIATOWY OŚRODEK DOK. GEOD. I KART.
produktowanie, rozprowadzanie i rozprowadzanie
leżącego osiedlenia wybrane zasiedlenia, a mianowicie
w art. 18 ustawy z dnia 7 maja 1988 r.
zaw. geodezyjne i kartograficzne Dz. U. Nr 30,
z późn. zmianami.

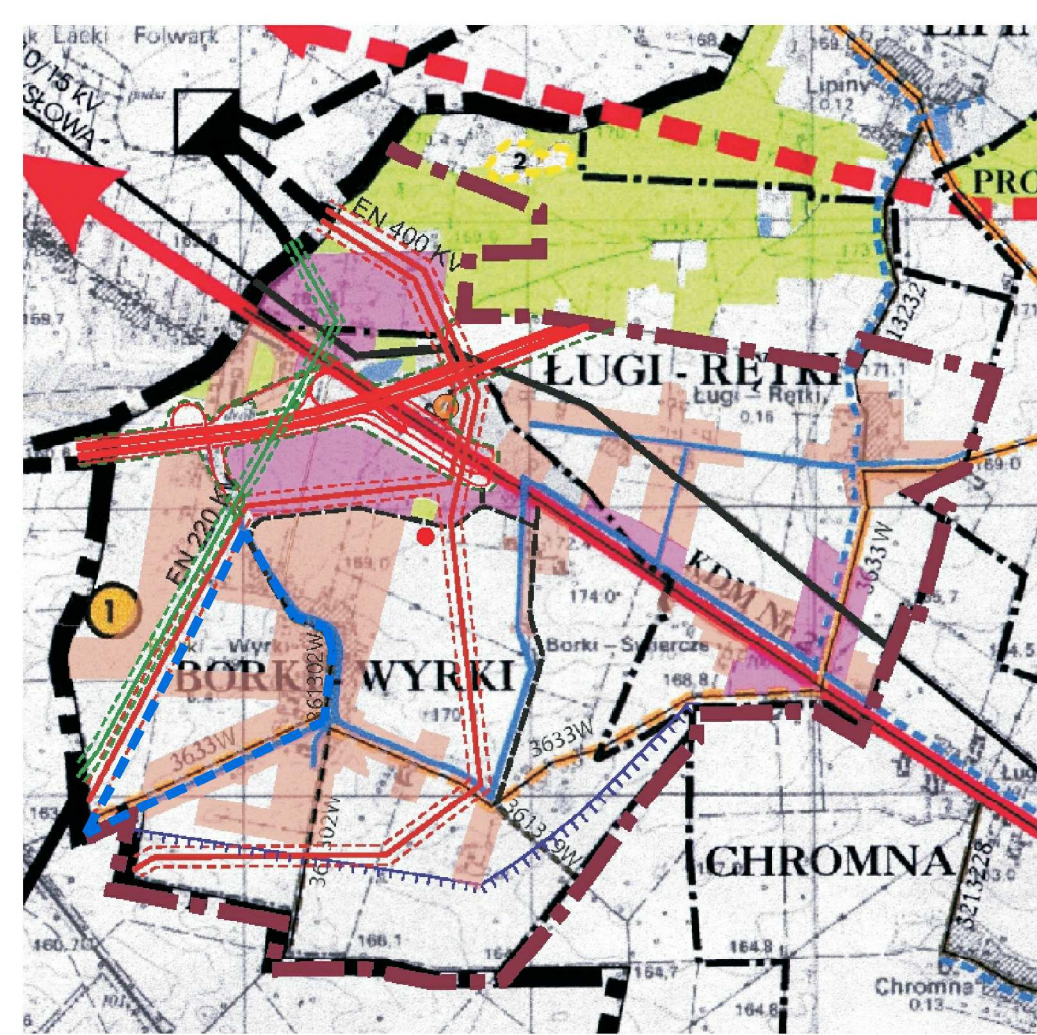
STAROSTWO POWIATOWE W SIEDLCACH
WYDZIAŁ GEODEZJI I GOSPODARSTWA NIERUCHOMOŚCIAMI
POWIATOWY OŚRODEK JOK. GEOD. I KART.
1049 Reprodukowanie, rozpraszanie i rozprowadzanie
niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym
mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1998 r.
„Prawo geodezyjne i kartograficzne Dz.U. Nr 30,
poz. 163, z późniejszymi zmianami.”
Siedlce, dnia 1.0.2013

STAROSTWO POWIATOWE w SIEDLCACH
WYDZIAŁ GEODEZJI I GOSPODARSTWA NIEMIECZOSKAMI
POWIATOWY OŚRODEK DOK. GEOD. I KART.
Pozwala się zgodzić niniejszą mapę z ogólnymi
branżowymi do państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego w dniu 2008-10-2002
i zawiadomić pismem nr 2008-10-2002
Niniejszą mapę nie może służyć dla celów projektowych
Siedlce, dnia 10.01.2013

P.O.D.G. i K.
w Sieńleach
DZ 14/2013
z zrodosc i cypskan

R190 Z up. STAROSTY
Danuta Wereda-Indyka
Pełniący funkcję Dyrektora Geodezji
Gospodarczej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBUCZYN



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM - CZĘŚĆ "F"

- [illegible]

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XXIX/254/2017

Rady Gminy Zbuczyn

z dnia 20 stycznia 2017 roku

ROZSTRZYGNIECIE

Rady Gminy Zbuczyn w sprawie rozpatrzenia uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm. Zbuczyn - część „F”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2016 poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Zbuczyn postanawia rozpatrzyć uwagę złożoną w dniu 26 kwietnia 2016 r. dotyczącą nieruchomości o nr ewid. 90 obr. Borki Wyrki.

Treść uwagi

Uwaga dotyczy przeznaczenia całej nieruchomości o nr ewid. 90 obr. Borki Wyrki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie

Uwagę nie uwzględnia się w całości.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm. Zbuczyn - część „F” zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbuczyn zakładał przeznaczenie całej działki o nr ewid. 90 obr. Borki Wyrki położonej w granicach obszaru objętego planem miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Z uwagi na występowanie gruntów rolnych klasy III koniecznym było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze. Decyzją z dnia 6 lutego 2015 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia fragmentu działki na cele nierolnicze (pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną). W związku z tym ten fragment działki został przeznaczony pod zabudowę zagrodową. Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu z uwzględnieniem decyzji ministra. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu została złożona niniejsza uwaga o przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wójt uwzględnił uwagę i ponownie wysłał wniosek do właściwego ministra o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze. W piśmie z dnia 17 października 2016 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi ponownie nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia ww. gruntów i dla fragmentu działki nr ewid. 90 obr. Borki Wyrki koniecznym było przeznaczenie jej pod zabudowę zagrodową. W związku z tym uwaga nie mogła być przez Wójta uwzględniona. W świetle powyższych wyjaśnień uwaga nie może być uwzględniona również przez Radę Gminy.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY


Tomasz Radomyski

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXIX/254/2017
Rady Gminy Zbuczyn
z dnia 20 stycznia 2017 roku**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

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 ze zm.) Rada Gminy Zbuczyn stwierdza, że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm. Zbuczyn - część „F”, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa, rozbudowa i przebudowa dróg realizowana będzie za pomocą jednostek wykonawczych wyłonionych w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych i finansowana ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i budowa kanalizacji deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy, dotacji lub funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Zadania własne gminy związane z realizacją ustaleń planu będą wprowadzone do wieloletniego programu inwestycyjnego, w którym zostaną określone i podane do publicznej wiadomości terminy oraz sposoby realizacji tych inwestycji.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY

Tomasz Radomyski