



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 18 stycznia 2017 r.

Poz. 524

UCHWAŁA NR XXXII.167.2016 RADY GMINY BRAŃSZCZYK

z dnia 9 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXIII.117.2016 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 26 lutego 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła, zmienionej Uchwałą Nr XXX.157.2016 z dnia 17 października 2016 roku, stwierdzając, że nie zostają naruszone ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brańszczyk uchwalonego uchwałą Nr XX/87/2008 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 22 lutego 2008 roku, zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego LEX-IV.742.63.2015 z dnia 11 marca 2016 roku oraz uchwałą Nr XXIX.149.2016 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 25 sierpnia 2016 roku, Rada Gminy Brańszczyk uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,97 ha stanowiący część działki ewidencyjnej o numerze 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały sporządzonym na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku

do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów, ganków i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;

- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu pełniący rolę jedynie dopełnienia przeznaczenia podstawowego;
- 4) symbolu – należy przez to rozumieć symbol literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe;
- 5) zabudowie usługowej związanej z piekarnictwem – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków usługowych, usługowo-produkcyjno-magazynowych lub usługowo-magazynowych związanych z działalnością piekarską wraz z towarzyszącymi im budynkami garażowymi, gospodarczymi lub wiatami;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej na gruncie rodzimym, która jest niezabudowana lub nieutwardzona, w tym także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 4. 1 W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicach planu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów

§ 5. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) U – teren zabudowy usługowej związanej z piekarnictwem;
- 2) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 3) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) w terenie U dopuszcza się zlokalizowanie, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony drogi KDD a nieprzekraczalną linią zabudowy, jednego budynku typu portiernia lub budynek ochrony o powierzchni zabudowy do 15 m².

§ 7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 8. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów zakaz stosowania innych barw niż odcienie brązowego, czerwonego, bordowego, bieli, szarości, beżu i grafitu;
- 2) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż odcienie zielonego, szarego, bieli i grafitu;
- 3) zakaz, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła.

§ 9. Pozostałe zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu zostały zawarte w dalszych ustaleniach planu.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Brańszczyk.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 11. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 221 (Dolina Kopalna Wyszaków);
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 215A (część centralna Subniecki Warszawskiej);
- 3) Obszaru Natura 2000 „Puszcza Biała” PLB 140007.

2. W celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz:

- 1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób by uniemożliwić przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 2) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dla terenu U – 3000 m²;

3. Ustala się minimalny front działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dla terenu U – 20 m;

4. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60 do 90 stopni;

5. Ustalenia ustępu 1 i 2 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się minimalną powierzchnię działki na 5 m².

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem dróg publicznych znajdujących się poza obszarem planu poprzez dostęp do projektowanej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.

2. Zasady obsługi parkingowej:

- a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
- b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla zabudowy usługowej związanej z piekarnictwem – minimum 1 miejsce na 150 m² powierzchni użytkowej budynków oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się teren drogi publicznej oznaczony symbolem KDD.

3. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenie U, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu.

4. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

- a) zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego wodociągu zlokalizowanego poza obszarem planu;

b) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej sanitarnej ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- b) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 63 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych;
- c) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.

6. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznych ustala się:

- a) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- b) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
- c) dopuszcza się mikroinstalacje o mocy nie przekraczającej 40kW wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii.

8. W zakresie sieci gazowej ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, w szczególności instalacji wykorzystujących paliwa gazowe, energię elektryczną, lub inne paliwa ekologiczne w tym mikroinstalacje o mocy nie przekraczającej 40kW wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii.

10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę sieci kablowych podziemnych.

Rozdział 9. **Ustalenia szczegółowe.**

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem U – o powierzchni ok. 0,89 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa związana z piekarnictwem;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
 - a) parkingi,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona,
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 15 m, przy czym dla garaży, budynków gospodarczych i wiat do 7 m,
 - b) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12° - 45°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,005,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- g) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 50 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m²;
- 5) dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 5 m²;
- 6) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDD;
- 7) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi stanowiącej działkę ewidencyjną nr 457 zlokalizowanej poza obszarem planu poprzez działki ewidencyjne numer 290/7 i 290/4 do czasu realizacji drogi oznaczonej symbolem KDD;
- 8) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: ZP– o powierzchni 0,05 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: KDD – o powierzchni 0,03 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,7 m do 5,3 m, co stanowi planowane poszerzenie istniejącej drogi gminnej przylegającej do obszaru planu;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**Rozdział 10.
Ustalenia końcowe**

§ 18. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr XXI/118/04 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 10 września 2004 r., zmienionego Uchwałą nr XXIII/137/04 z dnia 3 grudnia 2004 r.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brańszczyk.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Sławomir Gałązka



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII.167.2016
Rady Gminy Brańszczyk
z dnia 9 grudnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego
do publicznego wglądu projektu planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła wraz prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 26 października 2016 r. do 16 listopada 2016 r. w siedzibie Urzędu Gminy Brańszczyk. Dnia 14 listopada 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła.

W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 01 grudnia 2016 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła oraz do prognozy oddziaływania na środowisko.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII.167.2016
Rady Gminy Brańszczyk
z dnia 9 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gminy ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk.

W celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na terenie przeznaczonym w planie miejscowym pod zabudowę usługową związaną z piekarnictwem, nie jest konieczna realizacja przez gminę zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej. Jednakże plan miejscowy zakłada poszerzenie istniejącej działki drogowej przylegającej do obszaru opracowania.

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, należy wydzielenie i wykup terenu pod nowe drogi gminne, bądź poszerzenie istniejących, oraz uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizację sanitarną i sieć oświetlenia ulicznego, budowa jezdni, chodników, oświetlenia na drogach gminnych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła, należące do zadań własnych gminy obejmują budowę drogi gminnej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD o łącznej długości ok. 75 metrów oraz budowę oświetlenia ulicznego na długości również ok. 75 metrów.

Środki finansowe na te powyższe cele pochodzić będą ze środków własnych gminy ustalanych w poszczególnych budżetach na dany rok.

Podstawa prawna:

- a) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 r., poz. 778 ze zm.)
- b) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r., poz. 446 ze zm.)
- c) Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. 2016 r., poz. 198 ze zm.)
- d) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015 r., poz. 1774 ze zm.)
- e) Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2016., poz. 1870)