



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 grudnia 2019 r.

Poz. 15156

UCHWAŁA NR XIII/87/2019 RADY MIEJSKIEJ W GLINOJECKU

z dnia 28 listopada 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Działy, gmina Gliniojeck.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XVII/185/2017 Rady Miejskiej w Gliniojecku z dnia 2 sierpnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Działy, gmina Gliniojeck, Rada Miejska w Gliniojecku uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Działy, gmina Gliniojeck nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gliniojeck.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Działy, gmina Gliniojeck zwany dalej „planem”.

- 1) Zakres planu obejmuje obszar o łącznej powierzchni 113ha w obrębie geodezyjnym Działy;
- 2) Granice opracowania planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;

- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasad 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 do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 34 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ustala się, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia regulacji w zakresie terenów podlegających ochronie w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu, (granica opracowania i obowiązywania planu);
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;

§ 4. 1. Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć tekst i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały, stanowiący akt prawa miejscowego;
- 2) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 2 ust. 1. niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą teren, w granicach którego należy lokalizować budowle oraz budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów, wykuszy, wind dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków, zadaszeń nad wejściami i okapów na głębokość 1,5m, realizacji elementów termoizolacji oraz części podziemnych budynków, a także budowli

infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, które można sytuować poza nieprzekraczalną linią zabudowy;

- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, o których mowa w ustawie – Prawo ochrony środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) **proekologicznych systemach ciepłych** – należy przez to rozumieć systemy ciepłne, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: RM, U.ML, ZL, ZLD, R, KDW.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 2) tereny zabudowy usług i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.ML**;
- 3) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 4) tereny przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLD**;
- 5) tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

2. Tereny wymienione w ust. 1 wydzielone są liniami rozgraniczającymi.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, z przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego;
- 2) nakaz realizacji zabudowy zgodnie z wskazanym na rysunku planu przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 2. kondygnacji nadziemnych, o wysokości do 12m, budynków gospodarczych do 7m;
- 4) do wykończania elewacji budynków stosowanie takich materiałów jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno;
- 5) nakaz stosowania dachów w stonowanej, jednolitej kolorystyce brązów, czerwieni i grafitu;
- 6) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych;

- 7) nakaz utrzymania ustalonego planem wskaźnika intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) dopuszczenie sytuowania budynków garażowych i gospodarczych w granicach działek dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM** i **U.ML**;
- 9) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale 3.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) ochronę i kształtowanie środowiska na terenach objętych prawną formą ochrony przyrody (Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu) na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż: 100,0 m. od linii brzegowej rzeki Rosicy, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5,0 m. od korony rowów melioracyjnych i linii brzegowej cieków wodnych;
- 3) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, ekogroszek, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii;
- 4) prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej i odpadami stałymi;
- 5) nakaz zachowania przynajmniej 50% terenu każdej działki budowlanej jako – powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych symbolem **RM**; 70% terenu każdej działki budowlanej jako – powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych symbolem **U.ML**; 80% terenu każdej działki budowlanej jako – powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych symbolem **R**;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) zakaz wycinania starodrzewu z dopuszczeniem wycinki jedynie pod inwestycje liniowe lub ze względów bezpieczeństwa;
- 8) sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 9) nakaz przyłączenia szamb szczelnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 10) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, opróżnianych okresowo zbiorników ścieków lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków;
- 11) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 12) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenu ustalonej w przepisach odrębnych w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 13) ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 14) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności;
- 15) wykorzystanie uwarunkowań przyrodniczych dla rozwoju produkcji rolnej, w tym z preferencją rolnictwa ekologicznego i produkcją żywności o wysokich parametrach jakościowych – tzw. zdrowej żywności;
- 16) dopuszczenie chowu i hodowli zwierząt o maksymalnej wielkości 40 DJP;
- 17) wspieranie gospodarstw zmieniających profil działalności z gospodarstw rolnych na leśno-rolne;
- 18) tworzenie warunków dla rozwoju agroturystyki oraz podniesienie standardu zabudowy zagrodowej.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ochronę walorów krajobrazowych, tzn. wartości ekologicznych, estetycznych i kulturowych terenu oraz związanych z nim elementów przyrodniczych, ukształtowanych przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka, niezależnie od tego, czy są objęte szczególnymi formami ochrony przyrody;
- 2) ochronę ciągów powiązań przyrodniczych zapewniających równowagę ekologiczną obszaru w skali lokalnej;
- 3) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 4) zwiększenie walorów przyrodniczych terenu poprzez prowadzenie zalesień w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już powierzchni leśnych, przeznaczając na ten cel grunty nieprzydatne dla rolnictwa (nieużytki, enklawy leśne) oraz takie na których produkcja rolna jest nieopłacalna (grunty najłabsze jakościowo – klasy VI i VIz);
- 5) ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów;
- 6) ochronę dolin rzecznych i obniżen terenowych (ciągi ekologiczne, układy wentylacyjne i odwadniające) poprzez pozostawienie tych terenów w dotychczasowym użytkowaniu;
- 7) ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów, grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych itp.).

§ 10. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę krzyży przydrożnych.

2. Na obszarze opracowania planu nie występują objęte ochroną konserwatorską obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani obiekty lub obszary, które wymagają wprowadzenia zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, określa się indywidualnie, dla każdego terenu wydzielonego niniejszym planem w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale 3.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

- 1) Przy realizacji zainwestowania na terenach wyznaczonych niniejszym planem ustala się konieczność uwzględnienia przepisów ustanowionych dla Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 24 z dnia 15.04.2005 roku w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.Urz.Woj.Maz. Nr 91 z 2005 r. poz.2456), z późniejszymi zmianami.

§ 13. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- 1) Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, zawartych w rozdziale 3.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określa się indywidualnie, dla każdego terenu wydzielonego niniejszym planem w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale 3.

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

2. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg wewnętrznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami.

3. Dla terenów dróg wewnętrznych KDW (od 1KDW do 6KDW) ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren na urządzenie dróg wewnętrznych oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się jako zmienną od 4m do 11m w liniach rozgraniczających;
- 3) szerokość projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDW i 7KDW ustala się na 5m w liniach rozgraniczających;
- 4) szerokość pozostałych dróg wewnętrznych ustala się zgodnie ze stanem istniejącym;
- 5) działania związane z budową, remontem i modernizacją dróg i ich skrzyżowań realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) linie rozgraniczające dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowił zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
- 8) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 9) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych;
- 10) dopuszcza się drogi bez wydzielonej jezdni i chodników;
- 11) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

4. Ustala się układ komunikacji rowerowej:

- 1) prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub wydzielonych z jezdni pasów dla rowerów;
- 2) prowadzenie ścieżek ruchu rowerowego lub pieszo-rowerowego.

5. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) dla zabudowy rolniczej, mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny zlokalizowane na terenie własnej działki w tym miejsca w garażach;
- 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych;
- 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² pow. Użytkowej;
- 4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych;
- 5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² pow. użytkowej;
- 6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;
- 7) nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się: W oparciu o sieci istniejące i projektowane ustala się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

2. Docelowe wyposażenie terenu w sieci:

- 1) wodociągową;
- 2) kanalizacji sanitarnej;

- 3) elektroenergetyczną;
- 4) telekomunikacyjną.

3. Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych.

4. Realizacja poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi uwzględniać wymagane wzajemne odległości pomiędzy nimi.

5. Planowane przewodowe sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

6. W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z projektowanej gminnej sieci wodociągowej o średnicy min. 110mm. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody do czasu wybudowania gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Na terenach zabudowy rolniczej, usługowej i rekreacyjnej nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

9. Odprowadzenie ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy rurociągów min 400mm. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków (o ile pozwalają na to warunki gruntowe). Obowiązuje nakaz przyłączenia szczelnych zbiorników na ścieki do sieci kanalizacji sanitarnej w trakcie jej realizacji.

10. Gospodarka odpadami – konieczność zbiórki odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane ze zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

11. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie dróg poprzez elektroenergetyczną sieć kablową lub napowietrzną, zasilaną z istniejącej i projektowanej infrastruktury elektroenergetycznej, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych, i z zachowaniem zasad:

- 1) lokalizacja urządzeń elektroenergetycznych (np. obiekty liniowe typu linia napowietrzna lub/i kablowa) głównie w istniejących czy projektowanych pasach drogowych, liniach rozgraniczających dróg jak również na terenach innego przeznaczenia;
- 2) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;
- 3) lokalizacja nowych budowli typu stacja transformatorowa SN/nN słupowa i/lub budynkowa głównie w istniejących czy projektowanych pasach drogowych, liniach rozgraniczających dróg jak również na terenach innego przeznaczenia, z możliwością wydzielenia odrębnej działki o niezbędnej powierzchni, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- 4) dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zarówno napowietrznych jak i kablowych ustala się strefy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) lokalizacja budowli typu stacja transformatorowa i innych urządzeń elektroenergetycznych nie wymaga zmiany ustaleń planu.

12. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska.

13. Zabezpieczenie włącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej.

14. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją urządzeń melioracyjnych (projekt i jego realizacja) na terenie objętym planem muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

15. Możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **RM (od 1RM do 7RM)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie agroturystyki i usług podstawowych nieuciążliwych, obiekty obsługi rolnictwa;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z przyległych dróg wewnętrznych; dla terenu siedliska rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6RM obsługa komunikacyjna zgodnie ze stanem istniejącym, poprzez teren do którego właściciel siedliska posiada tytuł prawny;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z §8. pkt 5) uchwały;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,5;
- 5) prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) zabudowa usługowa jako wbudowana w budynki mieszkalne lub jako wolnostojąca;
- 7) dopuszcza się realizację zabudowy z zakresu funkcji dopuszczalnej na odrębnych działkach;
- 8) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy w ramach dopuszczalnego przeznaczenia i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy w ust 3.;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 12m;
- 2) wysokość budynków garażowych i gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 7m;
- 3) wysokość obiektów i urządzeń służących do obsługi produkcji rolniczej (np. silosy) do 15m;
- 4) geometria dachu: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; główna kalenica dachu: dowolna dla wszystkich budynków;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych od 8m do 18m.

4. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie ustala się szczegółowych zasad podziału i scalania nieruchomości dla terenów rolnych, podziałów należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U.ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa w zakresie: gastronomii, hotelarstwa; zabudowa rekreacji typu pensjonatowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub zarządzającego nieruchomością oraz obiektów zamieszkania zbiorowego.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10m od granicy terenu istniejącej drogi wewnętrznej 1KDW i w odległości 12 m od granicy terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z przyległych drogi wewnętrznej;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z §8. pkt 5) uchwały;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 5) prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) zabudowa mieszkaniowa jako wbudowana w budynek usługowy lub jako budynek wolnostojący;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku o funkcji podstawowej lub jako budynek wolnostojący;
- 9) stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 10) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

3. Zakaz lokalizowania:

- 1) zakładów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania na terenie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej o wysokości kalenic do 12m;
- 2) wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7m;
- 3) geometria dachu: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; główna kalenica dachu: dowolna;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych od 9m do 18m, budynków usługowych od 10m do 30m.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia a następnie podziału nieruchomości z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych, przy zachowaniu parametrów podanych poniżej;
- 3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 1600m²;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°;
- 5) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 80m.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL (od 1ZL do 8ZL)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;

- 4) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz cieków wodnych, urządzeń i rowów melioracyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym.

3. Na terenach lasów dopuszcza się możliwość:

- 1) lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów;
- 2) urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych;
- 3) utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.

4. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym.

- 1) nie ustala się szczegółowych zasad podziału nieruchomości dla terenów leśnych, podziałów należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZLD** (od **1ZLD** do **14ZLD**) plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny pod zalesienie wyznaczonych gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych i nieużytków;
- 2) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Nadwkrzańskiego Chronionego Krajobrazu;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz cieków wodnych, urządzeń i rowów melioracyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym.

2. Zasady i warunki podziału nieruchomości.

- 1) Zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R** (od **1R** do **5R**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zalesień na glebach o klasach bonitacyjnych VI i VIz; tereny nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw o wielkości powyżej średniej powierzchni gospodarstwa w gminie z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1R i 3R gdzie obowiązuje zakaz zabudowy,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z przyległych dróg wewnętrznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z §8. pkt 5) uchwały;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,5;
- 5) dopuszcza się realizację zabudowy z zakresu funkcji dopuszczalnej na odrębnych działkach;
- 6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 7m;
- 3) geometria dachu: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; główna kalenica dachu: dowolna dla wszystkich budynków;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych od 8m do 18m.

4. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie ustala się szczegółowych zasad podziału i scalania nieruchomości dla terenów rolnych, podziałów należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 22. W celu zapewnienia warunków ochrony ludności w sytuacji zagrożenia ustala się:

- 1) konieczność uwzględnienia wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi przy realizacji zabudowy;
- 2) możliwość lokalizacji na obszarze objętym planem urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej.

§ 23. Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem można je użytkować w sposób dotychczasowy;

§ 24. Dla obszaru i w granicach objętym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Głinojecku nr III/25/2018 z dnia 20 grudnia 2018r.

§ 25. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu w wysokości:

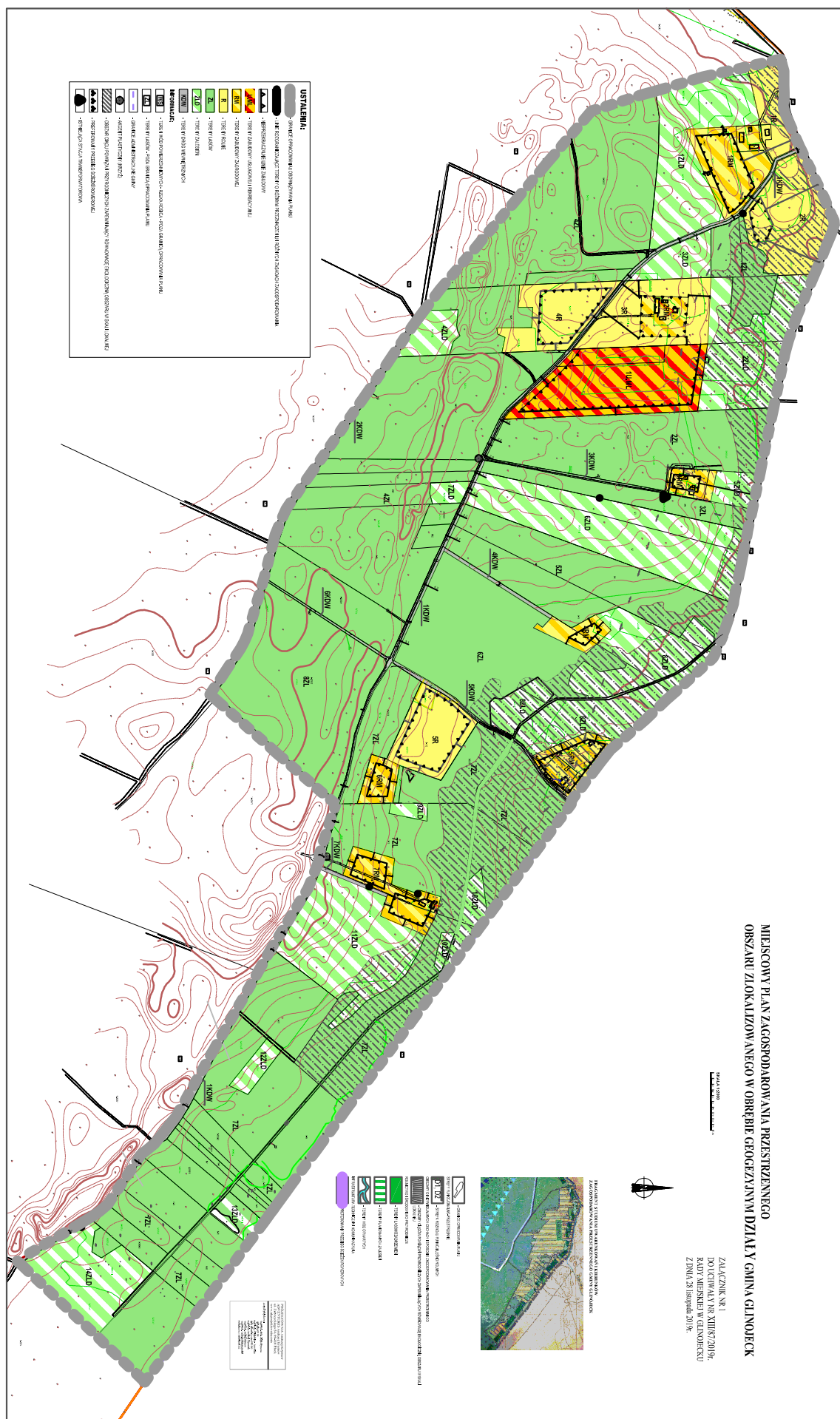
- 1) 10 % dla terenu **RM**;
- 2) 20 % dla terenu **U.ML**;
- 3) 1 % dla terenu **R**;

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

2. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Gminy.

Przewodniczący Rady

Grzegorz Sikorski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/87/2019

Rady Miejskiej w Głinojecku

z dnia 28 listopada 2019 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Wykaz dotyczy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Działy,
gmina Głinojeck.**

L.p.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę		Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Zarządzenie Burmistrza Miasta i Gminy nr . . z dnia . . .		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy załącznik do uchwały Nrz dnia		Uwagi
		Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej	Adres				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.				UWAG	NIE	WNIE	SIONO				

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/87/2019

Rady Miejskiej w Głinojecku

z dnia 28 listopada 2019 r.

w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Realizując ustalenia zawarte w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. gmina przewiduje następujące wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej zgodnie z zapisami w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Działy, gmina Głinojeck* (zawarte w Prognozie skutków finansowych uchwalenia „Miejscowego planu ...”), które będą realizowane w sposób następujący:

Zadanie 1. – przejęcie na rzecz Gminy gruntów pod drogi publiczne w perspektywie 10 lat, szacowany koszt: 10 000zł;

W/w wielkości zostaną uściśnione na etapie sporządzania dokumentacji projektowo - kosztorysowej oraz operatów szacunkowych dotyczących wyceny gruntów, celem wykupu przez gminę.