



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 14 lutego 2019 r.

Poz. 2181

### UCHWAŁA NR V/35/2019 RADY MIEJSKIEJ W ŁOCHOWIE

z dnia 30 stycznia 2019 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 181/1, 181/2, 181/3, położonych w obrębie wsi Twarogi, gmina Łochów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z podjęciem Uchwały Nr LVI/381/2018 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 181/1, 181/2, 181/3, położonych w obrębie wsi Twarogi, gmina Łochów, Rada Miejska w Łochowie uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 181/1, 181/2, 181/3, położonych w obrębie wsi Twarogi, gmina Łochów, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów uchwalonego Uchwałą Nr IX/81/2003 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 23 czerwca 2003 r., zmienionego Uchwałą Nr XLIII/413/2006 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 6 września 2006 r., Uchwałą Nr VI/33/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 25 lutego 2015 r., Uchwałą Nr IV/25/2018 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 28 grudnia 2018 r. oraz Uchwałą Nr IV/26/2018 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 28 grudnia 2018 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łochowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łochowie 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 - załącznik nr 3.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 0,8 ha, którego granice określa rysunek planu.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym na rysunku planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniającej przeznaczenie podstawowe, obejmującą nie więcej niż 40% powierzchni działki;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 5) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji, a także inne z nimi związane, w tym między innymi boiska, ścianki wspinaczkowe, siłownie zewnętrzne, stoły do gry, grille, ławki;
- 6) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych w zwartych szpalerach;
- 7) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane przez człowieka, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usług kultury oraz sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem UK/US;
- 2) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołapy, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych oraz inne detale wystroju architektonicznego budynku, jednakże nie więcej niż o 1,50 m;
- 3) na obszarze planu dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, parkingów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 4) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 5) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 6) dopuszczenie nasadzeń zieleni ozdobnej w sposób niekolidujący z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu;
- 7) dopuszczenie niwelacji terenu bez naruszania istniejących stosunków wodnych i interesu osób trzecich.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi i z uwzględnieniem pkt 5, 6;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem teren oznaczony symbolem UK/US zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami UK/US, KDG.

2. W obszarze przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów, o których mowa w §9, §11 ust. 1 pkt 1;
- 2) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się ochronę Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Dolina Liwca PLB140002 poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz z przepisami odrębnymi.

§ 9. Dla terenu zabudowy usług kultury oraz sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem UK/US, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - budynki usług kultury, w tym między innymi świetlice,
    - budynki przeznaczone do wspólnego użytkowania przez mieszkańców,
    - budynki sportowo-rekreacyjne, w tym między innymi sale gimnastyczne z zapleczem sanitarno-gospodarczym, wypożyczalnie sprzętu sportowego,
    - obiekty gastronomiczne,
    - urzędnia oraz obiekty sportu i rekreacji,
    - place zabaw;
  - b) przeznaczenie uzupełniające:
    - pomieszczenia administracyjno - gospodarcze,
    - tymczasowe obiekty handlu i gastronomii,
    - toalety,
    - wiaty o maksymalnej wysokości 4,0 m,
    - elementy i urządzenia przestrzeni publicznych;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej - od 0,01 do 0,60;
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%;
  - e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%;
  - f) maksymalną wysokość budynków - 8,0 m;
  - g) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
  - h) dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
  - i) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

- a) dopuszcza się dostęp przez istniejący lub projektowany zjazd z drogi krajowej nr 62, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) ustala się lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 ust. 1 pkt 2.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych dla budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

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

- 1) dla terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG:
  - a) przeznaczenie – poszerzenie drogi publicznej klasy głównej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 7,0 m,
  - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek rowerowych,
  - e) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
  - f) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
- 2) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej:
  - a) co najmniej jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usług kultury,
  - b) co najmniej jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku sportu i rekreacji;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) nakaz zapewnienia dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych o zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
  - c) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków komunalnych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej,

- b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) przy wykorzystaniu infrastruktury elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie możliwości budowy na terenie objętym planem stacji transformatorowych,
  - c) dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, z zastrzeżeniem §5 pkt 3;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW, z zastrzeżeniem §5 pkt 3;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

**§ 12. 1.** Ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terenie oznaczonego na rysunku planu symbolem UK/US, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) minimalne powierzchnie działek: 2 000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości frontów działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczającej minimum jednej z przyległych dróg – od 35° do 55°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydziełów pod obiekty infrastruktury technicznej.

3. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

**§ 13.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 14.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1%.

**§ 15.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia Uchwały Nr XIX/134/2016 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 15 lutego 2016 roku w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w zakresie wsi Łaski, Karczewizna, Twarogi (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 1914, z dnia 26 lutego 2016 r.).

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łochowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łochowie

**Sławomir Piotr Ryszawa**



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr V/35/2019  
Rady Miejskiej w Łochowie  
z dnia 30 stycznia 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łochowie**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 181/1, 181/2, 181/3, położonych w obrębie wsi Twarogi, gmina Łochów**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) Rada Miejska w Łochowie stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 października 2018 r. do 16 listopada 2018 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 10 grudnia 2018 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr V/35/2019  
Rady Miejskiej w Łochowie  
z dnia 30 stycznia 2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łochowie 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) Rada Miejska w Łochowie rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
  - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
  - 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
  - 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
  - 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:
  - 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
  - 2) wydatki z budżetu gminy i państwa;
  - 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
    - a) dotacji unijnych,
    - b) dotacji samorządu województwa,
    - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    - d) kredytów i pożyczek bankowych,
    - e) innych środków zewnętrznych.