



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 maja 2017 r.

Poz. 4729

UCHWAŁA NR XXIX/252/2017 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 „D”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 „D” 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 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 D”.

§ 2. Uchwała obejmuje:

- 1) ustalenia planu zawarte w treści uchwały;
- 2) ustalenia planu zawarte w części graficznej, będące integralnymi częściami planu:
 - a) załącznik Nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1: 1000,
 - b) załącznik Nr 2 do uchwały - rysunek planu w skali 1: 500,
- 3) 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 - integralna część uchwały, niebędąca ustaleniami planu.

§ 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 usługową.

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 4. 1. Ilekróć 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) obiekty produkcyjne, składy i magazyny - należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej, w tym biurowej i socjalnej oraz inne obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od terenów dróg, terenu lasów 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 terenów dróg z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 7) 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) tereny zabudowy usługowej;
- 7) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług;
- 8) teren komunikacji publicznej;
- 9) tereny rolnicze;
- 10) teren lasów;
- 11) tereny dróg publicznych - autostrada;
- 12) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

- 14) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 15) tereny dróg wewnętrznych;
- 16) granica strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 17) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 18) 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 zagrodowej oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, oznaczone symbolami 1PU, 2PU;
- 5) teren komunikacji publicznej oznaczony symbolem 1KP;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R;
- 7) teren lasów oznaczony symbolem 1ZL;
- 8) tereny dróg publicznych - autostrada oznaczone symbolami 1KD-A, 2KD-A, 3KD-A.
- 9) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem 1KD-GP;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D;
- 12) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW.

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 drzewach i 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:

- 1) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu, w tym wysokość podmurówki do 60 cm ponad poziom terenu;
- 2) 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 i wejść na działkę.

§ 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 terenach oznaczonych symbolem 1R, 2R, 4R, 6R, 7R, 9R, 10R 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 terenów oznaczonych symbolem literowym RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Nakaz zapewnienia właściwego poziomu hałasu wewnątrz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w szczególności w sąsiedztwie terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych zmniejszających uciążliwości związane z hałasem i drganiami.

3. W zakresie ochrony urządzeń melioracji wodnych oraz obszarów zmeliorowanych ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów oraz urządzeń melioracji wodnych z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 9. 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 - 2000 m²;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem literowym PU - 3000 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 - 20 m;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem literowym PU - 30 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.

§ 10. 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 terenów oznaczanych symbolem literowym U - 2000 m²;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem literowym PU - 3000 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.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w pasie technologicznym linii tj. 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

§ 12. Dla terenów oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM 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 dojść i dojazdów oraz urządzeń infrastruktury technicznej niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia 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 równoległą lub prostopadłą do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki z tolerancją 50°;
- 8) na terenach 2RM, 3RM, 5RM dopuszcza się lokalizację budynków 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 nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla terenu 1RM w odległości 10 metrów od terenu 1KD-GP oraz 3KD-A,
 - dla terenu 2RM w odległości 8 metrów od granicy obszaru objętego planem miejscowym oraz w odległości 10 metrów od terenu 1KD-GP,
 - dla terenu 3RM w odległości 5 metrów od terenu 1KD-D oraz w odległości 8 metrów od granicy obszaru objętego planem miejscowym,
 - dla terenu 4RM w odległości 5 metrów od terenu 4KD-D,
 - dla terenu 5RM w odległości 5 metrów od terenu 4KD-D oraz w odległości 10 metrów od terenu 1KD-GP,
 - dla terenu 6RM w odległości 5 metrów od terenu 4KD-D,
 - dla terenu 7RM w odległości 10 metrów od terenu 1KD-GP,
 - dla terenu 8RM w odległości 10 metrów od terenu 1KD-GP;
 - 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 jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 200 do 450,
 - i) dachy pozostałych obiektów jako 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.

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi, urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia 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) na terenach 1MN dopuszcza się lokalizację budynków 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 nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla terenu 1MN w odległości 8 metrów od granicy obszaru objętego planem miejscowym,
 - dla terenu 2MN w odległości 5 metrów od terenu 4KD-D oraz w odległości 10 metrów od terenu 1KD-GP,
 - dla terenu 3MN w odległości 5 metrów od terenu 3KD-D i 4KD-D,
 - dla terenu 4MN w odległości 5 metrów od terenu 4KD-D,
 - dla terenu 5MN w odległości 5 metrów od terenu 1KDW,
 - dla terenu 6MN w odległości 10 metrów od terenu 1KD-GP;
 - 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 jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 200 do 450,
- h) dachy pozostałych obiektów jako 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 terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącego budynku 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla terenu 1U w odległości 10 metrów od terenu 1KD-GP,
 - dla terenu 2U w odległości 5 metrów od terenu 1KD-D oraz w odległości 10 metrów od terenu 1KD-GP,
 - dla terenu 3U w odległości 6 metrów od terenu 4KD-L oraz w odległości 10 metrów od terenu 1KD-GP,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
 - g) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 30 do 300;
- 6) zakaz stosowania poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji;

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolami 1PU, 2PU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 3) lokalizację budynków na działkach kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki z tolerancją 50;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla terenu 1PU w odległości 5 metrów od terenu 2KD-D i 3KD-D oraz w odległości 10 metrów od terenu 3KD-A,
 - dla terenu 2PU w odległości 5 metrów od terenu 2KD-D i 3KD-D oraz w odległości 10 metrów od terenu 3KD-A i 1KD-GP,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% działki budowlanej,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
 - g) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 30 do 300,
- 5) zakaz stosowania poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 6) przy granicy z terenami 3KD-D, wzdłuż granicy działki obowiązek lokalizacji zieleni o szerokości minimum 2,0 m, drzew i krzewów z możliwością jej przerwania na lokalizację wjazdów lub urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji publicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3 metrów od terenu 1KD-GP oraz w odległości 5 metrów od terenu 1KDW,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,30,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 8,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - g) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 50 do 450,
- 4) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych, zielonych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;

- 5) zakaz stosowania poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego budynku.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – budowle rolnicze, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej 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 i przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 5) w granicach strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz wprowadzania zalesień i zwartych zadrzewień;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - dla terenu 1R w odległości 10 metrów od terenu 3KD-A oraz w odległości 20 metrów od terenu 2KD-A,

- dla terenu 2R w odległości 8 metrów od granicy obszaru objętego planem miejscowym oraz w odległości 10 metrów od terenu 1KD-GP,
 - dla terenu 3R w odległości 5 metrów od terenu 1KD-D,
 - dla terenu 4R w odległości 5 metrów od terenu 1KD-D,
 - dla terenu 5R w odległości 5 metrów od terenu 3KD-D,
 - dla terenu 6R w odległości 8 metrów od terenów 1KD-L, 2KD-L oraz 4KD-D,
 - dla terenu 7R w odległości 5 metrów od terenów 1KDW i 2KDW, w odległości 8 metrów od terenu 1KD-L i 4KD-D oraz w odległości 10 metrów od terenu 1KD-GP,
 - dla terenu 8R w odległości 5 metrów od terenu 1KDW oraz w odległości 10 metrów od terenu 1KD-GP,
 - dla terenu 9R w odległości 5 metrów od terenów 1KDW oraz w odległości 8 metrów od terenu 1KD-L i 4KD-L,
 - dla terenu 10R w odległości 5 metrów od granicy obszaru objętego planem miejscowym, w odległości 8 metrów od terenu 1KD-L i 3KD-L oraz w odległości 12 metrów od terenu lasów,
- 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.

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lasów;
- 2) zakaz składowania mas ziemnych, gruzu, odpadów i złomu.

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-A, KD-GP, KD-L, KD-D oraz KDW.
2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny 3KD-A oraz 1KD-GP.
3. Ustala się tereny drogi publicznej - autostrada oznaczone symbolami 1KD-A, 2KD-A, 3KD-A będące fragmentami projektowanej autostrady.
4. Ustala się teren drogi publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem 1KD-GP o projektowanej szerokości 30 m wraz z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających 10 m x 10 m.
5. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej:

- 1) teren 1KD-L o szerokości 12 m wraz z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających 5 m x 5 m;
- 2) tereny 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L będące fragmentami projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej o szerokości 12 m.

6. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

- 1) teren 1KD-D będący fragmentem projektowanej drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości 10 m wraz z narożnym ścięciem linii rozgraniczającej 5 m x 5 m;
- 2) teren 2KD-D o szerokości 12 m;
- 3) teren 3KD-D o szerokości 12 m wraz z narożnym ścięciem linii rozgraniczającej 5 m x 5 m;
- 4) teren 4KD-D o szerokości od 10 m do 11,5 m.

7. Ustala się tereny dróg wewnętrznych:

- 1) teren 1KDW o szerokości od 5,8 m do 6,8 m w istniejących liniach rozgraniczających,
- 2) teren 2KDW o szerokości od 4,1 m do 4,6 m w istniejących liniach rozgraniczających.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, jako przeznaczenie uzupełniające.

9. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalne ilości miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem literowym PU i U - 1 miejsce na 3 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 80 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 225 mm;
- 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody;
- 4) 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) włączenie do kanalizacji sanitarnej obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne;
- 3) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 5) 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. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, nienaruszających przepisów odrębnych.

9. 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi U, PU w wysokości 20%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0,1%.

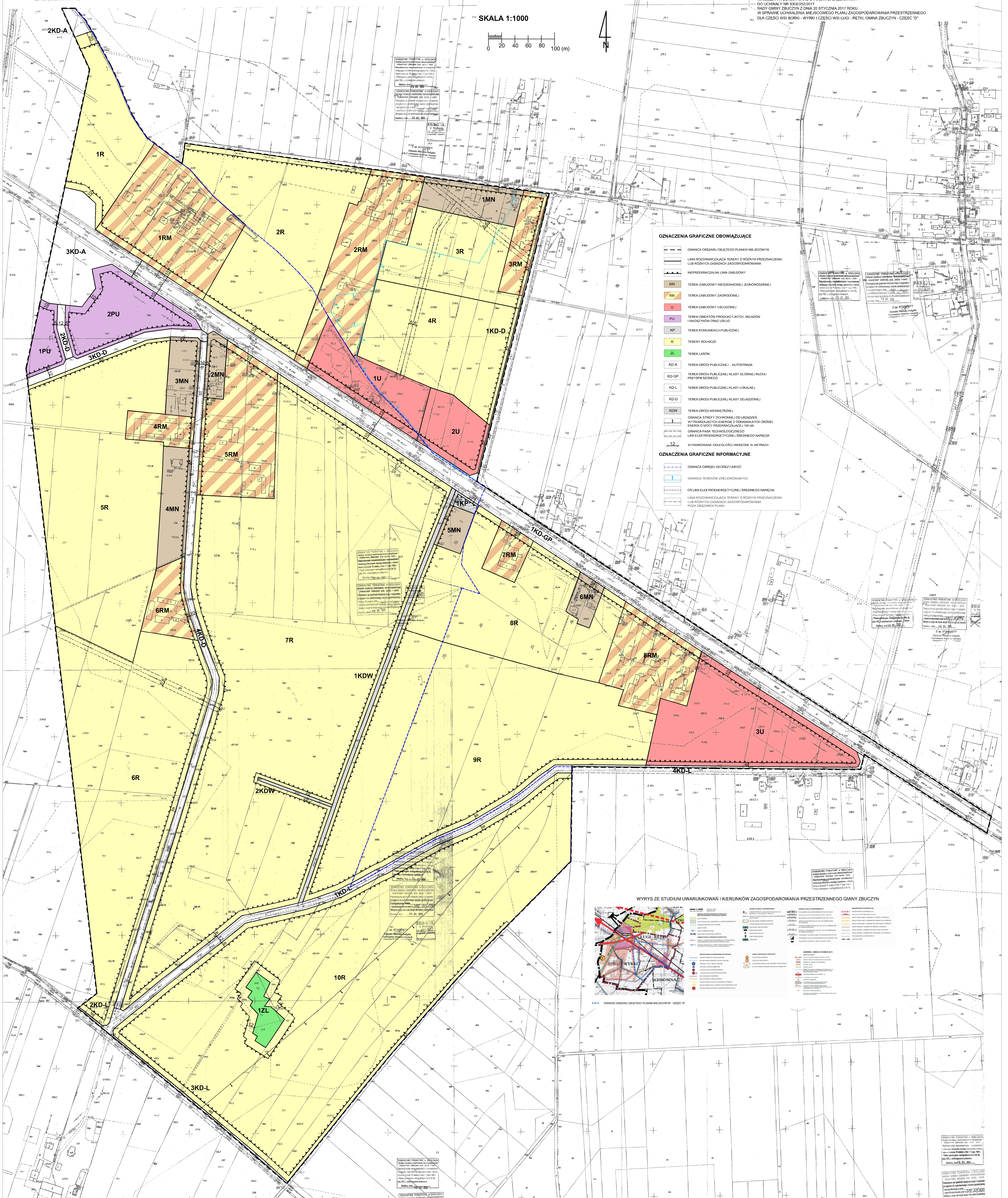
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbuczyn.

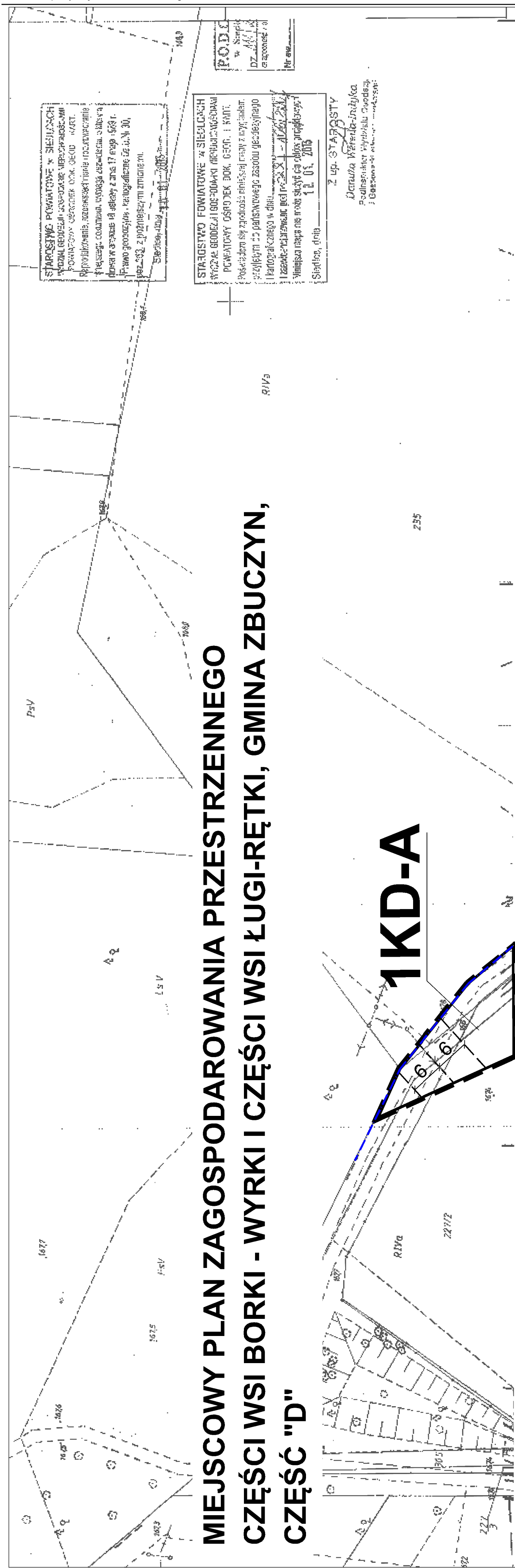
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wiceprzewodniczący Rady

Tomasz Radomski

ZAŁĄCZNIK NR 2





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI BORKI - WYRKI I CZĘŚCI WSI ŁUGI-RĘTKI, GMINA ZBUCZYN,
CZĘŚĆ "D"

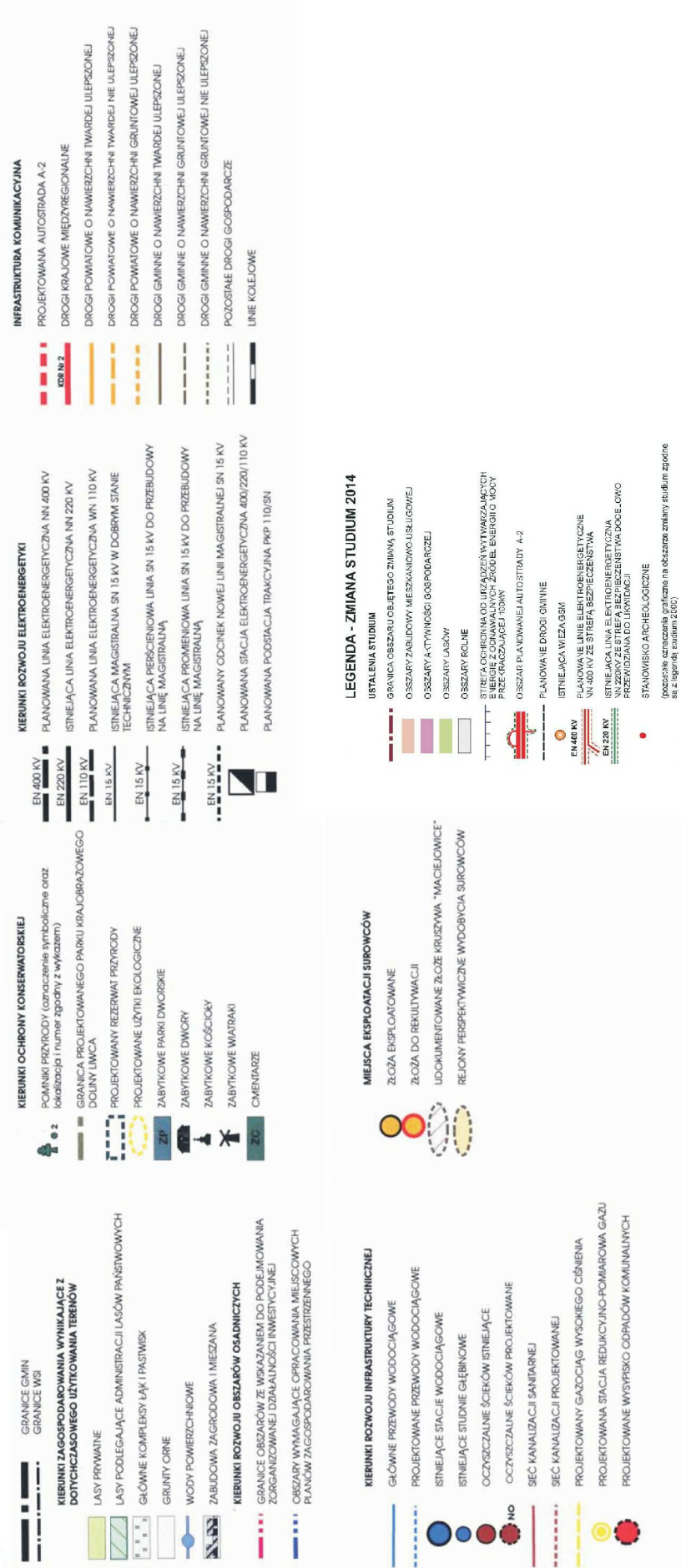
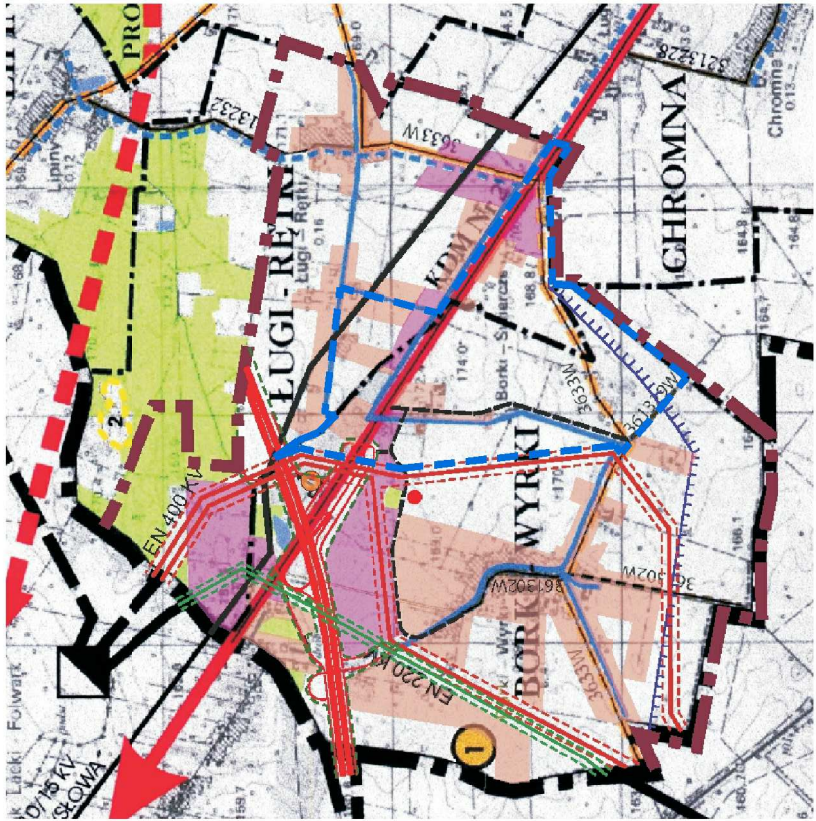
ZAŁĄCZNIK NR 1

OZNACZENIA GRAFICZNE OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ - AUTOSTRADA
- GRANICA PASA TECHNOLOGICZNEGO LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- WYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH
- GRANICA OBRĘBU GEODEZYJNEGO
- OŚ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBUCZYN



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM - CZĘŚĆ "D"

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXIX/252/2017
RADY GMINY ZBUCZYN Z DNIA 20 STYCZNIA 2017 ROKU
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
CZĘŚCI WSI BORKI - WYRKI I CZĘŚCI WSI ŁUGI - RĘTKI, GMINA ZBUCZYN - CZĘŚĆ "D"

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXIX/251/2017
Rady Gminy Zbuczyn
z dnia 20 stycznia 2017 roku

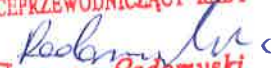
**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

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 „D”, 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