

UCHWAŁA Nr XXXIV/260/2006
Rady Gminy Długosiodło
z dnia 21 kwietnia 2006 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Długosiodło obejmującego działkę nr ewid. 5/1 we wsi Chorchosy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) art. 17 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), oraz w związku z uchwałą Nr XXVIII/201/2005 Rady Gminy Długosiodło z dnia 28 czerwca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach działki nr 5/1 obręb geodezyjny Chorchosy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długosiodło, uchwalonego uchwałą Nr IV/20/2002 Rady Gminy Długosiodło z dnia 27 grudnia 2002 r. Rada Gminy uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające

§ 1.

Plan obejmuje działkę nr ewid. 5/1 we wsi CHORCHOSY.

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) *ustawie* - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Długosiodło, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) *planie* - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Długosiodło, uchwalony Uchwałą Rady Gminy Długosiodło Nr XX/134/2004 z dnia 5 listopada 2004 r. (Dz. U. Województwa Mazowieckiego Nr 316 poz. 10429);
- 4) *przepisach szczególnych i odrębnych* - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104. Kodeksu Postępowania Administracyjnego);
- 5) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;

- 6) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) *przeznaczeniu dopuszczalnym* - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) *teren* - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) *działce budowlanej* - rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;
- 10) *usługach* - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe służące funkcji usługowej w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, administracji publicznej, rzemiosła z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, handlu hurtowego, a także usług wymagających bazy pojazdów mechanicznych;
- 11) *usługach towarzyszących* - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi;
- 12) *uciążliwości* - należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów lub norm, określonych w przepisach odrębnych;
- 13) *urządzeniu* - należy przez to rozumieć urządzenia stacjonarne i niestacjonarne, a także instalacje w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. „Prawo Ochrony Środowiska” (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późniejszymi zmianami);
- 14) *powierzchni biologicznie czynnej* - rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo
- 15) *ładzie przestrzennym* - rozumie się przez to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne.

§ 3.

Załącznik do uchwały stanowi rysunek planu.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne.

§ 4.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przemysłu i usług technicznych;
- 3) rolnych.

§ 5.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i kształtowania zieleni ustala się:

- 1) ochronę istniejących studni i ujęć wody;
- 2) zachowanie zieleni wzdłuż cieków wodnych;
- 3) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień;
- 4) obowiązek konserwacji zieleni w okolicy parkingów na terenach zabudowanych;
- 5) zakaz sytuowania
 - a) ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4,0 m od korony granicy rzeki,
 - b) innych budowli i budynków – w odległości mniejszej niż 8,0 m granicy rzeki;
- 6) ochronę istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami;
- 7) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych;
- 8) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby;
- 10) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 11) zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 12) możliwość wykorzystania wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 6.

Na terenie objętym niniejszym planem miejscowym nie występują tereny przestrzeni publicznej.

§ 7.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub osuwania się mas ziemnych.

§ 8.

Ustalenia w zakresie warunków podziału nieruchomości.

1. Dla istniejących nieruchomości, nie spełniających parametrów działki budowlanej, ustala się możliwość dokonywania scaleń oraz wtórnych podziałów terenu na działki budowlane przy zachowaniu ustaleń wynikających z planu oraz odrębnych przepisów.
2. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
 - a) 18,0 m dla budynków wolnostojących,
 - b) 15,0 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej;
 - 2) wszystkie wydzielone w wyniku podziału działki muszą:
 - a) mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - b) zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego $60^\circ \div 90^\circ$,
 - c) spełniać wymogi ustaleń planu oraz przepisów szczególnych;
 - 3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych, zapewniających dojazd do wydzielanych działek wynosi 6,0 m;
 - 4) minimalna powierzchnia działek budowlanych wynosi:
 - a) 600,0 m² jeżeli działka zaopatrzona jest w przyłącze wodociągowe i kanalizacyjne,
 - b) 1200,0 m² jeżeli zaopatrzenie w wodę odbywa się z własnego ujęcia a odprowadzenie ścieków – do szczelnego zbiornika do gromadzenia nieczystości płynnych, zlokalizowanego na działce.

§ 9.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 10.

Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:

1. Dostęp do drogi publicznej zapewnia istniejąca droga lokalna w ciągu drogi powiatowej, oznaczona w planie symbolem KDL.
2. Dla nowej zabudowy oraz zabudowy podlegającej rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania ustala się obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji miejsc parkingowych w ilościach:
 - a) dla usług i handlu – 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej – jedno miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
 - c) dla zakładów produkcyjnych – 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych, nie mniej niż 3 stanowiska.
3. Nowe ogrodzenia od strony dróg sytuować w linii rozgraniczającej drogi lub na terenie własnej działki.

§ 11.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody.
2. Gospodarka ściekowa oparta o urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania lub oczyszczalnie przydomowe, stosownie do odrębnych przepisów.
3. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - 1) rozdrenowanie wód opadowych na terenie działki zgodnie z przepisami szczególnymi lub odprowadzanie ich do istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych przy wykorzystaniu istniejących urządzeń melioracyjnych - z podczyszczeniem i separacją z zanieczyszczeń na terenie inwestycji zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
4. Zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł o najmniejszej uciążliwości dla środowiska: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki oraz odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej oraz projektowanej sieci gazowej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi.
7. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
 - 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów;
 - 2) obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów.

§ 12.

Na terenie objętym planem nie występują obszary wymagające tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe.

§ 13.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem **C. MN**.
2. Na terenie zabudowy, o którym jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych

- lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb tej zabudowy budynkami garażowymi i gospodarczymi, infrastrukturą techniczną, parkingami i podjazdami oraz małą architekturą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym jest mowa w ust. 1. ustala się realizację budynków i budowli infrastruktury technicznej i komunalnej.
 4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
 5. Dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
 6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 10. dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować na terenie inwestycji.
 7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
 8. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dla istniejących podziałów geodezyjnych minimalna szerokość działki budowlanej wynosi 16 m;
 - 2) minimalną odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni ustala się zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30 %;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 30 %;
 - 5) nieprzekraczalna wysokość budynków mieszkalnych wynosi:
 - a) 10,5 m od poziomu terenu,
 - b) trzy kondygnacje nadziemne.

§ 14.

1. Wyznacza się teren przemysłu i usług technicznych, oznaczony na rysunku symbolem **C.P.**
2. Na terenie o którym jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe przetwórstwo produktów spożywczych: piekarnię wiejską.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu ustala się usługi handlu oraz lokalizację oraz urządzeń infrastruktury technicznej, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym terenu.
4. Ustala się zakaz realizacji obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych.

5. Miejsca parkingowe dla wszystkich nowo wznoszonych budynków muszą być zlokalizowane w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

6. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

7. Warunkiem realizacji nowych obiektów i urządzeń jest wyposażenie terenu w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne oraz - w miarę potrzeby - w urządzenia do neutralizacji i odprowadzania ścieków aktywnych chemicznie.

8. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem substancji zanieczyszczających powietrze, glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne jest możliwe po uzyskaniu pozwoleń i decyzji wynikających z przepisów szczególnych.

9. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nie ustala się obowiązującej linii zabudowy;
- 2) minimalną odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni, ustaloną zgodnie z przepisami szczególnymi, pokazano na rysunku;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30 %;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 40 %;
- 5) nieprzekraczalna wysokość budynków wynosi 10,5 m od poziomu terenu.

§ 15.

1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczoną na rysunku symbolem **C.R.**
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe uprawy rolne, stanowiące dotychczasowy sposób użytkowania.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające dla terenów o których mowa w ust. 1. ustala się:
 - 1) budowle oraz urządzenia związane bezpośrednio z produkcją rolną oraz jej obsługą;
 - 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz inwestycji liniowych;
 - 3) dokonywanie zalesień i zadrzewień terenu zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Ustala się minimalne odległości od korony rowu melioracyjnego:
 - 1) ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4,0 m od korony granicy rzeki,
 - 2) innych budowli i budynków - w odległości mniejszej niż 8,0 m granicy rzeki;

Rozdział 4.
Postanowienia szczególne.

§ 16.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12. oraz art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15 %.

§ 17.

Dla terenu objętego niniejszą zmianą planu przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy DŁUGOSIODŁO, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Długosiodło Nr XX/134/2004 z dnia 5 listopada 2004 r.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe.

§ 18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 19.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Krzysztof Rytelowski
Krzysztof Rytelowski