



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 3 kwietnia 2015 r.

Poz. 3052

### UCHWAŁA NR 24/VII/2015 RADY GMINY MAŁKINIA GÓRNA

z dnia 26 lutego 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna (obręb geodezyjny Zawisty Podleśne, działki nr ewid. 617/1 i 617/2).**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015r, poz. 199), w wykonaniu uchwały **Nr 111/XXI/2008 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 26 czerwca 2008 r.**, uchwała się, co następuje:

#### **DZIAŁ I. – PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna (obręb geodezyjny Zawisty Podleśne, działki nr ewidencyjny 617/1 i 617/2) jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna” uchwalonego uchwałą Nr 15a/IV/2002 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 30 grudnia 2002 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna (obręb geodezyjny Zawisty Podleśne, działki nr ewidencyjny 617/1 i 617/2), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik **Nr 1** do niniejszej uchwały.

3. Plan obejmuje działki o łącznej powierzchni 3,61 ha, położone w obrębie geodezyjnym Zawisty Podleśne.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest również załącznik **Nr 2** – dotyczący sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub podparcie zadaszenia wiaty i jej zadaszenie;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojść pieszych, tarasów i stropodachów.

§ 3. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów objętych planem;
- 2) określenie zasad z zakresu kształtowania przestrzeni oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 3) tereny publicznych dróg oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) strefy włączeń dróg wewnętrznych.

## **DZIAŁ II. - USTALENIA PLANU Rozdział I.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 4. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) przedsięwzięć zaliczanych w przepisach odrębnych do inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) realizowania funkcji usługowych mogących powodować przekroczenie standardów jakości środowiska i zamieszkania w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Niezabudowane i nieutwardzone części działek należy zagospodarować zielenią ozdobną oraz obiektami małej architektury, stanowiącymi harmonijne uzupełnienie zabudowy, podkreślającymi jej walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne, a na gruntach leśnych, wchodzących w skład działki budowlanej, zachować zielen leśną.

3. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji innych funkcji niż określone w planie.

§ 5. 1. W zakresie ochrony **środowiska gruntowo - wodnego i wód powierzchniowych** ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników i wywożenie do gminnej oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowe w granicach własnej nieruchomości.

2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się:

- 1) w systemach grzewczych budynków należy stosować ekologiczne nośniki energii, między innymi takie jak: gaz ziemny, biomasa, pellet, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, za wyjątkiem źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru oraz energię pozyskiwaną z biogazu wysypiskowego, a także biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątków roślinnych i zwierzęcych;
- 2) dopuszcza się stosowanie w urządzeniach grzewczych budynków drewna i węgla pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych ograniczających emisję substancji szkodliwych dla środowiska.

3. W zakresie ochrony **klimatu akustycznego** ustala się:

- 1) obowiązek przestrzegania dopuszczalnych norm poziomu hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, podlegających ochronie przed hałasem w trybie przepisów odrębnych;
- 2) nakaz realizacji nowej zabudowy w sposób uwzględniający uciążliwość dróg i trasy kolejowej znajdującej się poza granicami planu, między innymi poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie ochrony **powierzchni ziemi** przed zanieczyszczeniami ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi zapewniającymi ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska.

## **Rozdział II.**

### **Zasady obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną**

#### **§ 6. Ustalenia z zakresu komunikacji**

1. Obsługa komunikacyjna od istniejących dróg publicznych oraz projektowanych dróg wewnętrznych.

2. Dla dróg wewnętrznych, o których mowa w ust.1 ustala się: minimalną szerokość – 8 m w liniach rozgraniczających, trójkąty widoczności w miejscach ich włączenia do dróg publicznych – 5 m na 5 m i nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczającej tych dróg.

3. Ustala się strefy włączeń dróg wewnętrznych do dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.

4. W liniach rozgraniczających wszystkich dróg ustala się zakaz realizacji wszelkich obiektów, w tym również tymczasowych, z wyjątkiem urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej związanych z ich utrzymaniem.

5. Ustala się następujące wskaźniki realizacji miejsc postojowych:

- 1) dla funkcji usługowych, z wyjątkiem handlu detalicznego – jedno miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;
- 2) dla funkcji usługowych handlu detalicznego – trzy miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

6. Miejsca postojowe należy zapewnić na terenie realizowanej inwestycji.

**§ 7. Zaopatrzenie w ciepło** – z lokalnych kotłowni z wykorzystaniem nośników energii, o których mowa w §5 ust. 2.

**§ 8. Zaopatrzenie w wodę** – z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. Tymczasowo, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie ze studni na własnej działce.

**§ 9. Odprowadzanie ścieków bytowych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** zgodnie z §5 ust.1.

**§ 10. Ustalenia z zakresu elektroenergetyki.** Zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń na warunkach zarządcy sieci.

**§ 11.** W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się obowiązek usuwania tych odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz ze stosownymi uchwałami Rady Gminy przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz Planem gospodarki odpadami.

## **Rozdział III.**

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

**§ 12. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN (ok. 3,4 ha) przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z zielenią towarzyszącą, obiektami małej architektury, dojściami, miejscami postojowymi i uzbrojeniem terenu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się funkcję usługową pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego – usługi z zakresu użyteczności publicznej, administracji, edukacji, finansów i medycyny, handlu, gastronomii, kultury, w tym służące realizacji zadań własnych gminy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zasady scalenia i podziału terenu na działki budowlane:

a) warunkiem wydzielenia nowej działki budowlanej jest przyleganie jej frontu do drogi, z której odbywać się będzie główny wjazd lub wejście na działkę;

b) minimalna szerokość działki i jej frontu – 22 m,

- c) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) zasady zagospodarowania działki budowlanej:
- a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) pozostałą część działki budowlanej należy przeznaczyć na:
    - powierzchnię biologicznie czynną – nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
    - obiekty małej architektury,
    - utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe;
- 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy do 80 m<sup>2</sup> oraz realizację wiat i zadaszeń, w ramach powierzchni, o której mowa w punkcie 2a;
- 4) dopuszcza się realizację budynków, o których mowa w pkt 3, w formie zabudowy zwartej realizowanej po granicy z działką sąsiednią;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i 5 m od dróg wewnętrznych.
4. Warunki realizacji zabudowy:
- 1) ustala się następujące formy architektoniczne budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych jako obowiązujące dla projektowanej zabudowy:
- a) wysokość maksymalna - dwie kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,
  - b) wysokość od terenu do okapu dachu – do 4,5 m, wysokość od terenu do kalenicy dachu – do 10,0 m,
  - c) szerokość elewacji frontowej budynku – do 12 m z dopuszczeniem 20% tolerancji,
  - d) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci w granicach 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>,
  - e) obowiązek stosowania na pokrycie dachów dachówki lub materiałów imitujących dachówkę,
  - f) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru budynków – 0,6 m ponad poziom terenu;
- 2) ustala się następujące formy architektoniczne budynków garażowych i gospodarczych:
- a) wysokość maksymalna - jedna kondygnacja nadziemna z dachem o nachyleniu połaci do 45<sup>0</sup>, ze stropodachem lub dachem pogrążonym,
  - b) nieprzekraczalna wysokość budynków od poziomu terenu do kalenicy głównej dachów – 6 m,
  - c) maksymalny poziom posadowienia parteru budynków – 0,3 m ponad poziom terenu,
  - d) ustala się obowiązek zharmonizowania architektury budynków garażowych i gospodarczych z architekturą budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych;
- 3) ogrodzenia:
- a) ogrodzenia nieruchomości powinny umożliwiać migrację drobnej fauny, co oznacza przerywaną podmurówkę lub jej brak, o maksymalnej wysokości 1,8 m. Ograniczenie wysokości ogrodzeń nie dotyczy zaakcentowanych wejść i wjazdów,
  - b) ogrodzenie od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej wzdłuż linii rozgraniczających dróg,
  - c) ustala się zakaz wykonywania pełnych ogrodzeń oraz zakaz stosowania w ogrodzeniach przeszęł z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - d) maksymalna wysokość cokołu – 0,6 m,
  - e) ogrodzenia należy realizować jako ażurowe co najmniej w 50%.
5. Kolorystyka:
- 1) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości; kolory jasne, pastelowe i naturalne dla użytego materiału z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji;

- 2) kolorystyka dachów – w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni lub szarości;
- 3) stolarka okienna i drzwiowa – w kolorystyce współgrającej z kolorystyką budynku;
- 4) kolorystyka obiektów małej architektury i ogrodzeń powinna współgrać z kolorystyką budynków;
- 5) ustala się zakaz stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachów.

6. Obsługa komunikacyjna zgodnie z §6.

**§ 13.1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL** (ok. 0,21 ha), stanowiący grunt leśny, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu. Teren ten może wchodzić w skład działek budowlanych powstałych w wyniku podziału terenu, o którym mowa w §12.

2. Ustala się obowiązek utrzymania terenu, o którym mowa w ust.1 jako teren leśny.

**§ 14.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** przeznacza się pod publiczne drogi dojazdowe, przy czym:

- 1) teren 1KDD (ok. 0,038 ha) przeznacza się pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej;
- 2) teren 2KDD (ok. 0,009 ha) przeznacza się pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej.

### **DZIAŁ III. – PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 15.** W planie nie określono:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ problematyka ta nie dotyczy planu.

**§ 16.** Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu w wysokości 30%.

**§ 17.** W zakresie ustalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr 220/XXXVI/2006 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31 marca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 111, poz. 3648; Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 106 z dnia 26 maja 2010 r., poz.2088).

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Małkinia Górna.

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

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Zbigniew Nietubyc*



**Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr 24/VII/2015  
Rady Gminy Małkinia Górna  
z dnia 26.02.2015 r.**

**Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania**

- I. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna (obręb geodezyjny Zawisty Podleśne, działki nr ewid. 617/1 i 617/2) przewiduje realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
  1. **budowę dróg,**
  2. **budowę sieci wodociągowej,**
  3. **budowę kanalizacji sanitarnej,**
  4. **budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych,**
  5. **budowę sieci gazowej,**
  6. **budowę sieci i urządzeń teletechnicznych.**
- II. **Zasady nabycia i realizacji przez Gminę Małkinia Górna terenów przeznaczonych w planie na cele publiczne:**

Wykup gruntów pod drogi publiczne (fragmenty dróg – tereny oznaczone w planie symbolami 1KDD i 2KDD i przeznaczone pod poszerzenie dróg gminnych istniejących i projektowanych poza granicami planu) – ze środków własnych Gminy. Przebudowa istniejących dróg i budowa nowych odbywać się będzie ze środków własnych Gminy. Przewiduje się także wykorzystanie środków zewnętrznych, w tym z UE.

**III. Zasady realizacji infrastruktury technicznej**

1. sieć wodociągowa i sieć kanalizacji sanitarnej - środki własne zarządcy sieci i Gminy,
  2. sieci i urządzenia elektroenergetyczne, sieci i urządzenia teletechniczne - realizacja przez poszczególnych zarządców sieci na podstawie przepisów odrębnych ze środków własnych poszczególnych zarządców sieci.
- Przewiduje się także wykorzystanie środków zewnętrznych, w tym z UE.

Przewodniczący Rady Gminy

**Zbigniew Nietubyć**