



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 16 czerwca 2015 r.

Poz. 5476

### UCHWAŁA NR VI/34/15 RADY GMINY ZARĘBY KOŚCIELNE

z dnia 12 maja 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu stanowiącego część obrębu Zgleczewo Szlacheckie**

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, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072), oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199), w związku z wykonaniem uchwały nr XVI/124/12/12 Rady Gminy Zaręby Kościelne z dnia 19 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu stanowiącego część obrębu Zgleczewo Szlacheckie w Gminie Zaręby Kościelne, Rada Gminy Zaręby Kościelne na wniosek Wójta, uchwala co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne.**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zaręby Kościelne, uchwała Nr XVI/116/12 Rady Gminy Zaręby Kościelne z dnia 19 października 2012.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu stanowiącego część obrębu Zgleczewo Szlacheckie zwany dalej „planem”, obejmujący obszar opracowania o łącznej powierzchni 0,6244ha, w skład którego wchodzi:

- 1) część tekstowa planu stanowiąca treść niniejszej uchwały;
- 2) załączniki do niniejszej uchwały, tj:
  - a) część graficzna w postaci rysunku planu na mapie skali 1:1000, stanowiąca załącznik Nr 1,
  - b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – załącznik Nr 2,
  - c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, wynikających z planu, należących do zadań własnych gminy – załącznik Nr 3.

3. Na obszarze, o których mowa w ust. 2, określa się w dalszych przepisach niniejszych ustaleń dopuszczalne przeznaczenie terenów oraz warunki tego dopuszczenia.

**§ 2. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice opracowania obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów objętych planem i określone przypisanym do nich symbolem ;

- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) granica obszaru Natura 2000 - PLB-140001 Dolina Dolnego Bugu;
- 6) granica Otuliny Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przypisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia (tekstowe i rysunkowe) niniejszego planu;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały Rady Gminy Zaręby Kościelne, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i które nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. ( Dz. U. nr 213 z 2011 r., poz. 1397 ze zm.).

**§ 4.** Wszystkie ustalenia planu mogą być realizowane pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.**

**§ 5. 1.** Ustala się teren zabudowy usług, oznaczony na rysunku planu symbolem UT, o podstawowym przeznaczeniu na usługi turystyczne z niezbędną infrastrukturą, zielenią towarzyszącą oraz niezbędnymi parkingami.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację wolnostojącego budynku mieszkalnego lub funkcji mieszkalnej wbudowanej w budynek usługowy;
- 2) lokalizację budynków gospodarczych i garaży o całkowitej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
- 3) lokalizację urządzeń towarzyszących (np. boisko, basen, plac zabaw dla dzieci, indywidualna oczyszczalnia ścieków, itp.).

3. Na terenie, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy w odległości nie mniejszej niż 20,00 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej Nr 694;
- 2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, powinien wynosić:
  - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć 25%,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 10%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość głównego budynku usług turystycznych do 2 kondygnacji nadziemnych, plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12,00 m od poziomu terenu do kalenicy dachu budynku;
- 5) wysokość wolnostojącego budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9,00 m od poziomu terenu do kalenicy dachu budynku;
- 6) wysokość pozostałych budynków do 6,00 m od poziomu terenu do kalenicy dachu budynku;

- 7) szerokość elewacji frontowej głównego budynku usług turystycznych do 25,00 m;
- 8) szerokość elewacji frontowych pozostałych budynków do 12,00 m;
- 9) średnia wysokość fundamentów nad poziomem terenu nie więcej jak 0,80 m;
- 10) dachy dwu lub wielospadowe na zasadniczej bryle, przy zachowaniu nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, pokrycie dachówką i materiałami dachówkopodobnymi w gamie kolorów czerwonych, brązowych i szarych,
- 11) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu od 10° na przybudówkach, budynkach gospodarczych i garażach;
- 12) należy stosować materiały elewacyjne o wysokiej trwałości i jakości z preferowaniem licowania ścian następującymi materiałami: cegła ceramiczna, drewno, kamień i tynk,
- 13) kolorystyka ścian budynków powinna być ciepła i pastelowa;
- 14) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,80 m, z fundamentem wysokości do 40 cm ponad przyległym terenem i prześwitem nad fundamentem nie mniej niż 7 cm;
- 15) przy granicy działki od strony ulicy zaleca się stosowanie żywopłotów;
- 16) minimalną liczbę ogólnodostępnych miejsc do parkowania ustala się na 5 miejsc i nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług, w tym 1 miejsce zastrzeżone dla osób niepełnosprawnych.

4. Na terenie o którym mowa w ust. 1 zakazuje się:

- 1) lokalizację budynków tymczasowych za wyjątkiem budynków zaplecza budowy;
- 2) lokalizacji garaży o wielkości ponad 3 stanowiska;
- 3) lokalizacji garaży blaszanych;
- 4) wykonywania ogrodzeń z pełnych prefabrykatów betonowych.

### **Rozdział 3.**

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

§ 6. 1. Teren opracowania znajduje się:

- 1) w obszarze Natura 2000 – PLB-140001 Dolina Dolnego Bugu; na obszarze tym obowiązują odrębne przepisy ustalone dla obszarów Natura 2000;
- 2) w odległości 50 m od granicy obszaru Natura 2000 – PHL – 140011 Ostoja Nadbużańska w której obowiązują odrębne przepisy ustalone dla obszarów Natura 2000;
- 3) w granicach Otuliny Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego, w której nie obowiązują odrębne przepisy ochrony dla tego obszaru.

2. Dla obszarów Natura 2000, w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, obowiązują Dyrektywy 79/409/EEC i 92/43/EEC – tzw. dyrektywa ptasia i dyrektywa siedliskowa.

3. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, § 5 ust. 3 pkt. 3, dotyczące wielkości powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenach zabudowy;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w ciepło – obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 10, § 16, § 17 i § 18.
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji drogowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie zasad gospodarowania wodami i ochrony wód podziemnych, przyjmuje się za obowiązujący zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu ścieków nie spełniających obowiązujących norm regulowanych przepisami odrębnymi;

- 5) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających stosunki wodne;
- 6) wody opadowe z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane powierzchniowo do gruntu na własnym terenie;
- 7) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscach do tego przeznaczonych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi w gminie;
- 8) ochrona powietrza atmosferycznego poprzez instalowanie urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczeniom powietrza;
- 9) w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed hałasem i wibracjami ustala się, że dopuszczalny poziom hałasu w granicach opracowania planu winien być zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 10) w trakcie prac ziemnych, próchniczą warstwę gleby należy zmagazynować i następnie wykorzystać do zagospodarowania terenu biologicznie czynnego.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 7. Na terenie objętym opracowaniem nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków.

#### **Rozdział 5.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§ 8. Na terenie objętym planem, funkcja przestrzeni publicznych nie występuje.

#### **Rozdział 6.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.**

§ 9. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 10. Stwierdza się, że obszar objęty planem miejscowym, nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

#### **Rozdział 7.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

§ 11. 1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zgodnie z Działem III, Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się dokonanie scalenia działek nr ew, 339 i 340 i wykonania podziału nieruchomości w celu wydzielenia działki budowlanej na usługi turystyczne, zgodnie z następującymi parametrami:

- 1) front nowo wydzielonej działki pozostaje bez zmian zgodnie z frontem działki nr ewidencyjny 340,
- 2) wielkość powierzchni nowo wydzielonej działki - 6244 m<sup>2</sup>,
- 3) granice boczne działki zgodnie z przebiegiem granic działki nr ewidencyjny 340 i przedłużeniem granicy zachodniej do ustalonej południowej linii rozgraniczającej teren UT z terenem rolnym.

#### **Rozdział 8.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

#### **Rozdział 9.**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 12. Do czasu realizacji projektowanego zagospodarowania, obszar objęty planem pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania.

**Rozdział 10.****Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 13. Dostęp do drogi publicznej istniejącym lub projektowanym zjazdem.

§ 14. Ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

§ 15. W zakresie usuwania nieczystości stałych i płynnych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do indywidualnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie UT; oczyszczalne ścieki odprowadzane drenażem do gruntu powinny spełniać obowiązujące przepisy i normy szczególnie z zakresu ochrony środowiska;
- 2) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni dróg wewnętrznych i terenów zabudowanych, odprowadzane powierzchniowo lub za pomocą kanalizacji deszczowej do gruntu, a także wykorzystane do nawadniania terenu zieleni urządzonej - powinny spełniać obowiązujące przepisy z zakresu ochrony środowiska;
- 3) lokalizacja kontenerów na odpady stałe powinna spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych a także w zgodzie z gminnym programem gospodarowania odpadami.

§ 16. Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło i w ciepłą wodę użytkową z kotłowni indywidualnej z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii.

2. W rozwiązaniach technicznych nowoprojektowanych obiektów należy preferować rozwiązania wykorzystujące energię odnawialną

§ 17. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci NN.

2. Szafkę energetyczną należy sytuować w ogrodzeniu zapewniając do niej dostęp od strony drogi.

**Rozdział 11.****Przepisy końcowe.**

§ 18. Przeznacza się grunty leśne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze i nieleśne określone w niniejszej uchwale zgodnie z wyznaczonym w planie przeznaczeniu podstawowym, o powierzchni 0,4100 ha, na podstawie zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr RW-II.7151.205.2013.AM decyzja Nr 125/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r.

§ 19. Przeznacza się grunty rolne: klasy RV o powierzchni 0,0226 ha, PsV o powierzchni 0,0772 ha i PsVI o powierzchni 0,1089 ha, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze i nieleśne określone w niniejszej uchwale zgodnie z wyznaczonym w planie przeznaczeniu podstawowym.

§ 20. Ustala się jednorazową opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z opracowania planu, służącą naliczeniu opłaty określonej stawką procentową w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UT.

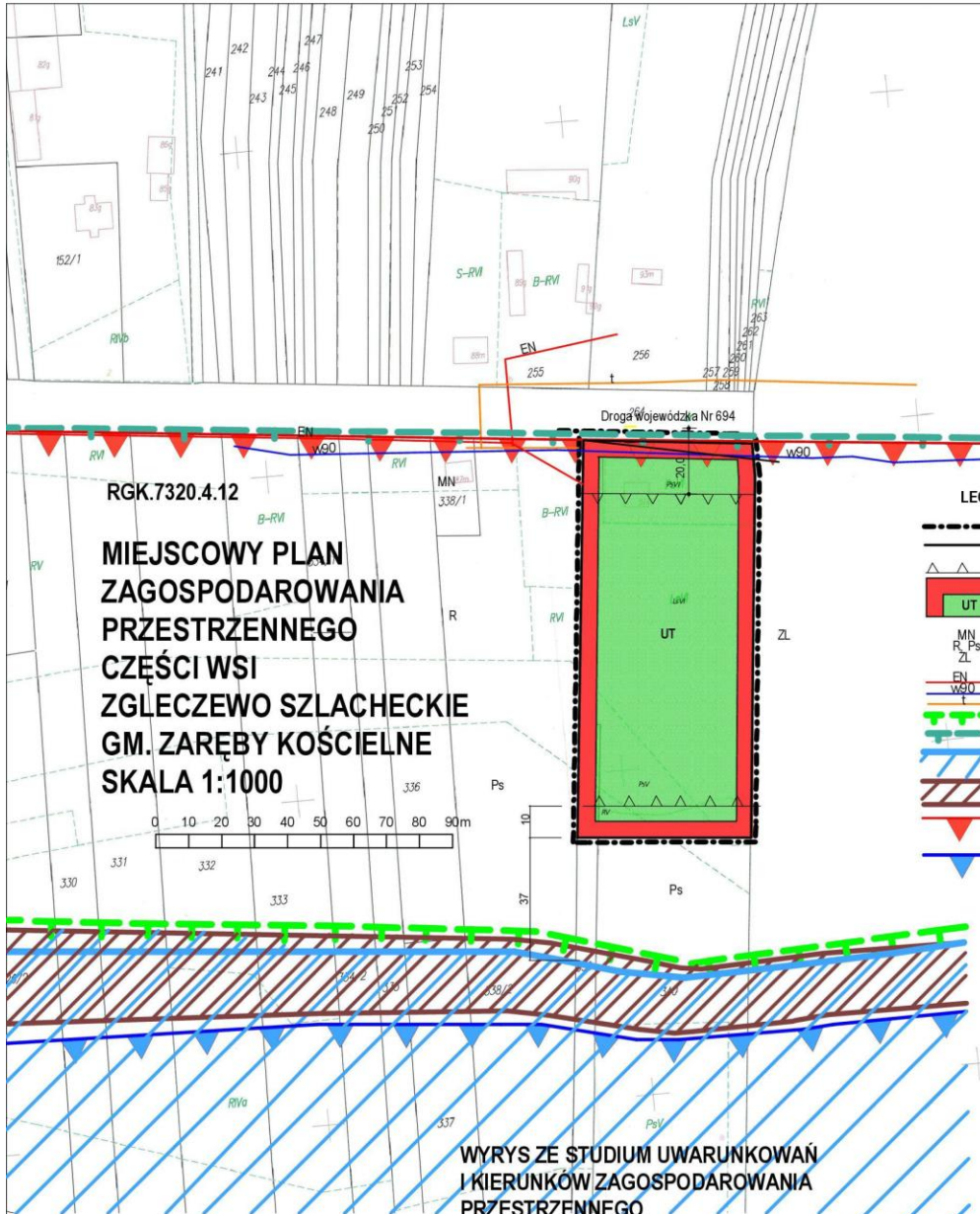
§ 21. Traci moc Rozdział V Wieś Zgleczewo Szlacheckie § 11 Uchwały Nr XIV/68/99 Rady Gminy Zaręby Kościelne z dnia 30 grudnia 1999 roku.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Zaręb Kościelnych.

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

Przewodniczący Rady:  
*Jan Grabowski*

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr VI/34/2015  
Rady Gminy Zareby Kościelne  
z dnia 12.05.2015r.



**LEGENDA PLANU**

- GRANICA OPRACOWANIA
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB RÓŻNYM SPÓZEBIE
- ZAGOSPODAROWANA
- LINE ZABUDOWY NIEMIEKRAKAZALNA
- LINE USŁUGI TURYSTYCZNE NIEMIEKRAKAZALNE Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKALNEJ
- UT
- MN
- R
- Ps
- ZL
- EN
- W90
- LINE NN 0.4 W NAPOWIETRZNA ISTNIEJĄCA
- LINE WODOCIĄG WIEJSKI ISTNIEJĄCY
- LINE TELEFONICZNA KABLOWA ISTNIEJĄCA
- GRANICA NADLEZĄSKIEGO PARKU KRAJOBR.
- GRANICA OTULINY NADLEZ. PARKU KRAJOBR.
- GRANICA ZALEWU POWODOWEGO 0.5 %
- TERENY ZAGROZENIA OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- OBSZAR NATURA 2000 - PLB - 140001 DOLINA DOLNEGO BUGU
- OBSZAR NATURA 2000 - PLH - 140011 OSTOJA NADBUZAŃSKA

**RGK.7320.4.12**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI ZGLECZEWO SZLACHECKIE GM. ZARĘBY KOŚCIELNE**

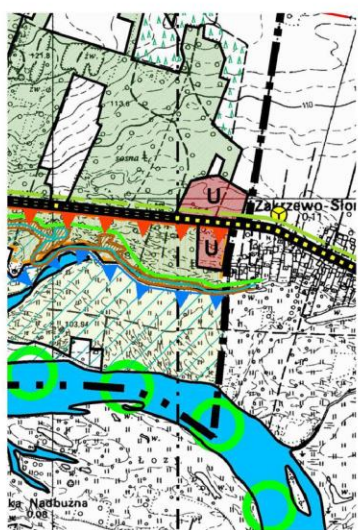
**SKALA 1:1000**

ZESPÓŁ PROJEKTOWY  
mgr inż. arch. Jerzy W. Talaga  
mgr inż. arch. Katarzyna K. Talaga  
mgr inż. arch. kraj. Karolina E. Talaga

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZARĘBY KOŚCIELNE**

UCHWAŁA NR XVII/16/12 RADY GMINY ZARĘBY KOŚCIELNE Z DN. 19.10.12

- Granica powiatu
  - Granica gminy
  - Granica sołectwa
  - Tereny przewidziane do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- ML Tereny wielofunkcyjnego rozwoju wsi (w tym także U i Uz)
  - P Tereny zabudowy letniskowej
  - U Tereny przemysłu, usług produkcyjnych i składów
  - U Tereny usług komercyjnych nieuciążliwych o wskaźniku intensywności zabudowy powyżej 0,3
  - UT Tereny usług turystycznych
  - Mz Tereny usług z zielenią towarzyszącą o wskaźniku intensywności zabudowy poniżej 0,3
  - Uo Tereny usług uciążliwych
  - Cmentarze
  - Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączone z zabudowy
  - 1PG1 Tereny górnicze istniejące
  - 2PG2 Tereny występowania złóż kruszywa
  - Lasy Lasy państwowe
  - Lasy ochronne
  - Lasy o znaczeniu gleboochronnym
  - Lasy nasienne
  - Doleśnienia
  - Wody śródlądowe
  - Tereny zagrożone powodzią 0,5% oraz podtopieniami
  - WARTOŚCI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
  - Obszar NATURA 2000-PLB-140001-Dolina Dolnego Bugu
  - Obszar NATURA 2000-PLH-140011-Ostojka Nadbuzzańska
  - Korytarz ekologiczny rangi krajowej
  - Korytarz ekologiczny rangi lokalnej



Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 17.05.1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000r. Nr 100, poz. 1088, ze zmianami) niniejsza mapa jest mapą ewidencyjną, która ma służyć do celów projektowych. Niezależnie od tego, nie ma ona wpływu na stan faktyczny terenu.

Starostwo Powiatowe w Ostrowi Mazowieckiej  
Wydział Geodezji Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami  
Obszary Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

2012-11-09

Paweł Majewski  
INSPEKTOR

Powiat ostrowski  
Gmina ZARĘBY KOŚCIELNE  
Obszar ZGLECZEWO SZLACHECKIE  
Wydział Geodezji Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami  
Skala 1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/34/15  
Rady Gminy Zaręby Kościelne  
z dnia 12 maja 2015 r.

Realizując wymogi art. 17 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Zaręby Kościelne stwierdza, że do przedłożonego do uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zgleczewo Szlacheckie, określonego na rysunku planu jako obszar opracowania objęty uchwałą i wyłożonego do publicznego wglądu, w terminie ustawowym uwagi do projekty planu nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/34/15  
Rady Gminy Zaręby Kościelne  
z dnia 12 maja 2015 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Zgleczewo Szlacheckie gm. Zaręby Kościelne 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. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), Rada Gminy Zaręby Kościelne stwierdza, że w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zgleczewo Szlacheckie gm. Zaręby Kościelne, nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy.