

## 6362

### UCHWAŁA Nr 55/X/2011

### RADY GMINY MAŁA WIEŚ

z dnia 23 września 2011 r.

#### w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Chylin, Podgórze, Zakrzewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142, poz. 1591, z 2001r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2002r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2003r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2004r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2005r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2006r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2007r.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 109, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) oraz uchwały nr 262/XXXV/2010 Rady Gminy Mała Wieś z dnia 3 września 2010r. Rada Gminy Mała Wieś uchwala, co następuje:

#### Rozdział I

#### Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Chylin, Podgórze, Zakrzewo w obszarze działki nr ewid. 367 w miejscowości Zakrzewo Kościelne zwaną dalej „planem”, obejmującą obszar części działki nr ewid. 367 zgodnie z granicami wskazanymi na rysunku planu.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:500 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:500, stanowiący integralną część uchwały – załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3,

4) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium - załącznik nr 4.

§ 2.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 8) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

2. Plan nie określa:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 3) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,

- 3) linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu,
- 5) klasy techniczne dróg i ulic.

§ 3.1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą,
- 2) przepisach odrębnych, szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 6) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urzędzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> stosownie do przepisów szczególnych,
- 7) usługi podstawowe - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
  - a) handel detaliczny, gastronomia,
  - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
  - c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
  - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
  - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,

- f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury,
- 8) uciążliwości obiektów i urzędzeń - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.,
- 9) maksymalnej wysokości zabudowy - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
- 10) intensywności zabudowy - udział powierzchni ogólnej budynku (wszystkich kondygnacji) w powierzchni działki.

§ 4.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RM,
- 2) tereny dróg publicznych w kategoriach:
  - a) ulicy zbiorczej- KDZ.

## Rozdział II

### Ogólne ustalenia Planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) dostosowanie architektury obiektów do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych,
- 2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości obiektów do 2 kondygnacji,
- 3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony ulic publicznych - obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych,
- 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych,
- 6) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulic KDZ,
- 7) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się:

- 1) ochronę i kształtowanie środowiska na przedmiotowym terenie objętym prawną formą ochrony przyrody jako Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi,
- 2) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi, w tym inwestycji celu publicznego,
  - b) zakaz, o którym mowa w pkt a), nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.
  - c) inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w obszarze zwartej zabudowy wsi,
- 3) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,
- 4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
- 5) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, cieków i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
- 6) zagospodarowanie co najmniej 60% powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
- 7) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- 8) ochronę i kształtowanie środowiska na terenach objętych prawną formą ochrony przyrody jako Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi; obowiązuje m.in.:
  - ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
  - zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów, ogrodzenia ażurowe.
- 9) tereny położone są w obszarze potencjalnego zagrożenia powodziowego ze strony rzeki Wisły; dopuszcza się zabudowę z wyniesieniem poziomu parteru ponad rzędną 65m n.p.m; posadowienie poziomu parteru poniżej rzędnej wody stuletniej na ryzyko własne inwestora (odpowiedzialność za ewentualne szkody powstałe w wyniku zalania wodami katastrofalnymi ponosi inwestor),
- 10) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 11) eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
- 12) ochronę krajobrazu kulturowego wsi Zakrzewo wzdłuż drogi powiatowej - dobrze zachowane walory środowiska naturalnego połączone harmonijnie z nieruchomymi dobrami kultury, w której obowiązuje:
  - a) zachowanie historycznego układu przestrzennego wzdłuż drogi powiatowej, ukształtowania terenu i zieleni,
  - b) realizacja zabudowy o funkcji nieantagonistycznej, nieniszczącej w stosunku do występującej oraz w formie drobnoskalowej - wysokość obiektów do 7m, intensywność zabudowy do 0,2, w nawiązaniu do skali i charakteru zabudowy historycznej: dachy dwuspadowe, główne kalenice budynków mieszkalnych równoległe do drogi powiatowej,

13) w strefie ochrony krajobrazu kulturowego należy dążyć do:

- utrzymanie historycznego przebiegu drogi, obsadzanie charakterystycznymi gatunkami drzew,
- ochrony krajobrazu naturalnego związanego z historycznym założeniem,
- ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania) takich jak: układ dróg, cieków wodnych, alej, zadrzewień śródpolnych, dawnych zasad zabudowy, elementów małej architektury,
- współczesna zabudowa winna być poddana szczególnym rygorom w zakresie sposobu lokalizacji, kształtowania bryły i elewacji, (dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów),

14) działania inwestycyjne w strefie ochrony konserwatorskiej i strefie ochrony krajobrazu kulturowego wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 7. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:

1) ulice wg kategorii oznaczone odpowiednio symbolami o szerokości w liniach rozgraniczających:

a) KDZ ulica zbiorcza – 20m.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi (ulicy).

3. Obowiązuje zakaz sytuowania urządzeń reklamowych wolnostojących trwale związanych z gruntem w liniach rozgraniczających ulic.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

a) wzdłuż układów komunikacyjnych na terenach zabudowy wsi w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych,

b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają za zgodą zarządcy drogi,

c) sieć obsługująca zabudowę rozproszoną powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,

d) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,

e) zabrania się umieszczania urządzeń infrastruktury (w tym liniowych) w liniach rozgraniczających dróg powiatowych – odstępstwa, w szczególnie uzasadnionych przypadkach mogą nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi. Warunki powyższe nie dotyczą przyłączy,

f) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.

3. Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami energetycznymi wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny z ujęciem wody zlokalizowanym w Przykorach.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa winna być oparta o zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej lub indywidualny sposób utylizacji ścieków;

a) dopuszcza się utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez lokalne kanalizacje deszczowe wyposażone na wylotach w urządzenia oczyszczające. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.
  - 1) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy).
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
  - a) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej – 16kW na budynek w zabudowie mieszkaniowej, 20kW w zabudowie usługowej lub wg warunków przyłączenia,
  - b) przyłącza energetyczne nn wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzyniekzłączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy,
  - c) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez ZE wnioskodawcy,
  - d) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulic KDZ.
8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów:
  - 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,
  - 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.
11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o planowaną stację redukcyjno-pomiarową w systemie gazociągów średniego ciśnienia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci:
  - 1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej ulicy (drogi).
12. Przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie – Oddział w Płocku:
  - 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - 2) na terenach zmeliorowanych wykonać przebudowę sieci drenarskiej w oparciu o projekt techniczny przed dokonaniem podziałów geodezyjnych.
13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
  - a) KDZ - tereny komunikacji kołowej, ulica zbiorcza (droga powiatowa relacji Kępa Polska – Zakrzewo – Wyszogród):
    - szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
    - ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
    - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania – odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - zachowuje się istniejące, prawnie usankcjonowane zjazdy; ograniczenie liczby zjazdów w procesie przekształcania i podziałów terenów.
14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w pkt 13:
  - a) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic,
  - b) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulicy lub w granicach działek.

- c) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub poprzez kanalizację deszczową wyposażoną na wyłotach w urządzenia podczyszczające.
15. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu.
16. Ustala się następujące zasady parkowania:
- a) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości min. 12m,
- b) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
- dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkaniu,
- c) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt 16b) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.
- Rozdział III**  
**Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**
- § 9.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM, ustala się:
- 1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) funkcja uzupełniająca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa w zakresie usług podstawowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów, zachowanie istniejących zjazdów na posesje z ulic KDZ zgodnie z ustaleniami w § 8 ust. 13; ograniczenie budowy nowych bezpośrednich zjazdów na posesje z ulic KDZ, w procesie przekształcania, podziałów terenów obsługa komunikacyjna maksymalnie poprzez istniejące zjazdy,
- c) w strefie ochrony krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia § 6 pkt 12-14,
- d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- f) funkcja usługowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące,
- g) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oprócz przedsięwzięć (infrastrukturalnych) z zakresu uzbrojenia terenu i zgodnych z przepisami odrębnymi,
- h) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe (do 8,5m),
- b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7m,
- c) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45o, układ kalenic głównych równoległe do ulicy zbiorczej na działkach przyległych,
- d) szerokość elewacji frontowej budynków do 18m,
- e) zakaz realizacji obiektów tymczasowych,
- f) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
- 5) Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
- a) z zachowaniem warunków pkt b) – d),
- b) minimalna powierzchnia działki jednofunkcyjnej - 900m<sup>2</sup>, dla działki o funkcji mieszanej – 1200m<sup>2</sup>,
- c) minimalna szerokość frontu działki 22m,
- d) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 5m,
- e) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu.
2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów stanowiących zaplecze placu budowy.

#### Rozdział IV

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 11. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 15%.

§ 12. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Chylin, Zakrzewo i Podgórze zatwierdzonego uchwałą nr 51/VI/2007 Rady Gminy Mała Wieś z dnia 27 kwietnia 2007r.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mała Wieś.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Alfred Szymczak*

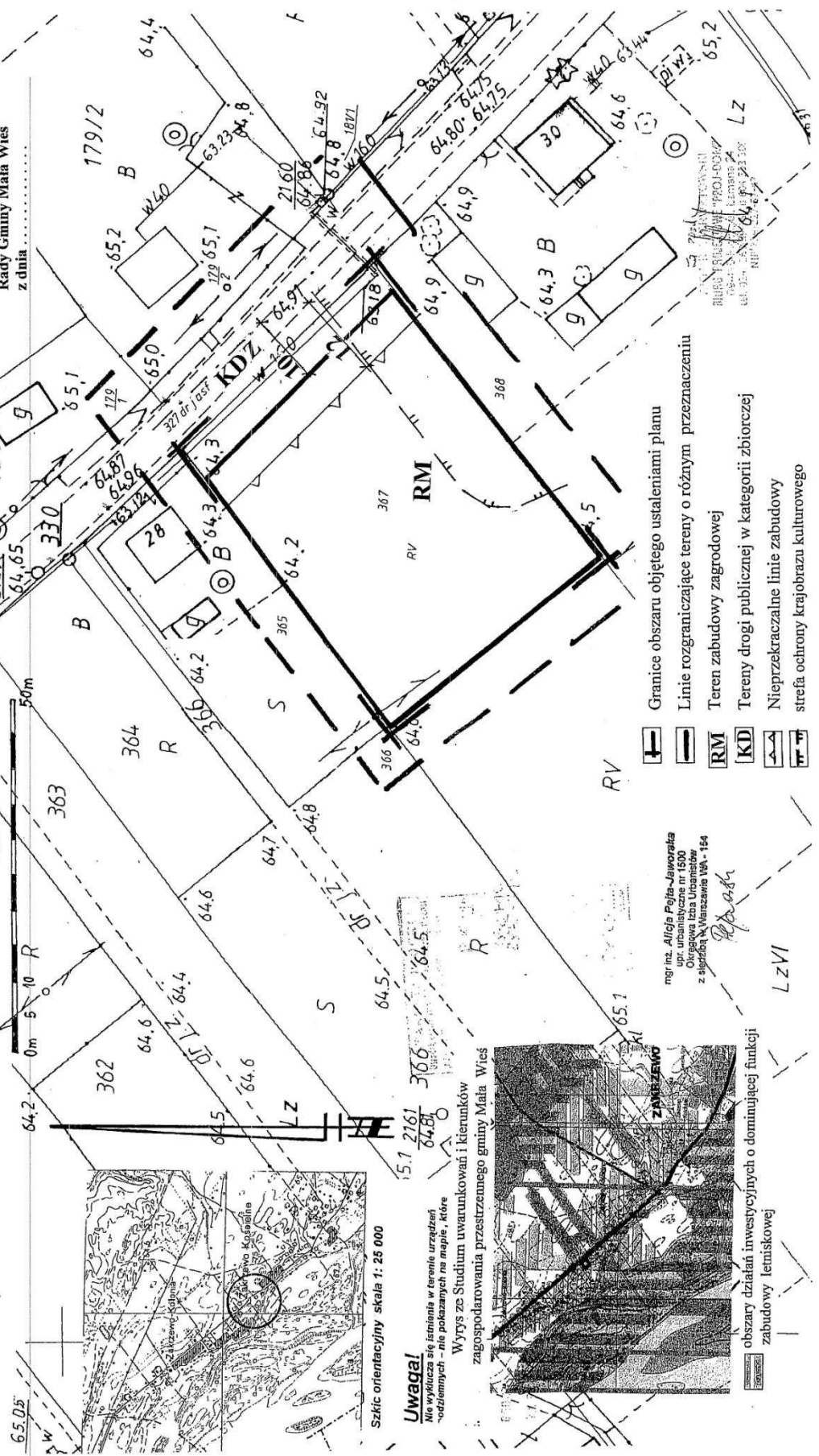
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO dla terenów we wsi Chylin, Podgórze,  
Zakrzewo w obszarze działki Nr ewid. 367 w miejscowości  
Zakrzewo Kościelne**

BIURO USŁUG GEODEZYJNYCH  
Bogdan Wereszczyński  
Ciekonowo ul. Leśna 15, 09-472 Stupno  
602-740-521 NIP 774-101-52-55

**MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH  
SKALA 1:500**

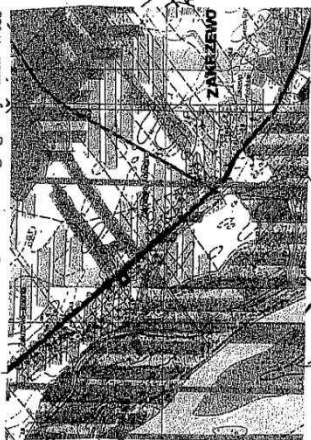
Powiększenie fragmentów ark. map syf. - wys. 262.143.131.132  
Mapa przedstawia stan na dzień 2010-01-22

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr.....  
Rady Gminy Mała Wieś  
z dnia .....



**Uwaga!**  
Miejsca przebiegu istniejących i planowanych linii pokazanych na mapie, które odziemiemy

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mała Wieś



obszary działań inwestycyjnych o dominującej funkcji zabudowy letniskowej

- Granice obszaru objętego ustaleniami planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- Teren zabudowy zagrodowej
- Tereny drogi publicznej w kategorii zbiorczej
- Nieprzekraczalne linie zabudowy strefa ochrony krajobrazu kulturowego

mgr inż. Alicja Felja-Jaworska  
upr. urbanistyczne nr 1500  
Okręgowa Izba Urbanistów  
z siedzibą w Warszawie W/A - 154

*[Signature]*

BIURO USŁUG GEODEZYJNYCH  
Bogdan Wereszczyński  
Ciekonowo ul. Leśna 15, 09-472 Stupno  
602-740-521 NIP 774-101-52-55



Załącznik nr 2  
do uchwały nr 55/X/2011  
Rady Gminy Mała Wieś  
z dnia 23 września 2011r.

Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Chylin, Podgórze, Zakrzewo w obszarze działki nr ewid. 367 w miejscowości Zakrzewo Kościelne

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ..... z dnia .....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.			Nie wniesiono uwag							

Załącznik nr 3  
do uchwały nr 55/X/2011  
Rady Gminy Mała Wieś  
z dnia 23 września 2011r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Chylin, Podgórze, Zakrzewo w obszarze działki nr ewid. 367 w miejscowości Zakrzewo Kościelne” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy przebudowa i budowa dróg publicznych, sieci infrastruktury technicznej - sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oświetlenia ulic.

Zmian przeznaczenia gruntów rolnych na funkcję zabudowy zagrodowej w obszarze przedmiotowej działki nie spowoduje wydatków z budżetu gminy Mała Wieś. Wzdłuż drogi, przy której położona jest działka przebiega sieć wodociągowa. Wykup terenu na poszerzenie drogi powiatowej nie obciążą budżetu gminy.

Załącznik nr 4  
do uchwały nr 55/X/2011  
Rady Gminy Mała Wieś  
z dnia 23 września 2011r.

Stwierdzenie zgodności „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Chylin, Podgórze, Zakrzewo w obszarze dz. nr ewid. 367 w miejscowości Zakrzewo Kościelne” z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mała Wieś”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) stwierdza się:

§ 1. „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsi Chylin, Podgórze, Zakrzewo w obszarze dz. nr ewid. 367 w miejscowości Zakrzewo Kościelne” jest zgodna z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mała Wieś”.

## Uzasadnienie

Obszar objęty opracowaniem „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Chylin, Podgórze, Zakrzewo w obszarze dz. nr ewid. 367 w miejscowości Zakrzewo Kościelne” jest określony w „Studium” w ramach obszarów działań inwestycyjnych w zakresie dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, letniskowo-mieszkaniowej.

## 6363

### UCHWAŁA Nr 56/X/2011

### RADY GMINY MAŁA WIEŚ

z dnia 23 września 2011 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr ewid. 322/2 w miejscowości Mała Wieś.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142, poz. 1591, z 2001r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2002r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2003r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2004r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2005r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2006r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2007r.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 109, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) oraz uchwały nr 222/XXX/2010 z dnia 28 kwietnia 2010r. Rada Gminy Mała Wieś uchwala, co następuje:

#### **Rozdział I Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr ewid. 322/2 w miejscowości Mała Wieś zwany dalej „planem”, obejmujący część działki nr ewid. 322/2.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3,
- 4) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium - załącznik nr 4.

§ 2.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 8) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.