

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. Uchwala 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.

2. Plan nie określa:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
- 2) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (brak walorów kulturowych),
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – nie występują.

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

- 1) granice ustaleń planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu,
- 5) klasy techniczne ulic.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą,
- 2) przepisach 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) zasadzie podziału na działki budowlane - rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznej rysunku, tj. z dokładnością do 1m.
- 5) 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,
- 6) obowiązujących lub nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną lub nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),

7) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów urzędowych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m² stosownie do przepisów szczególnych,

8) 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.

9) uciążliwości obiektów i urządzeń - 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.,

10) maksymalnej wysokości zabudowy - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy).

11) intensywność zabudowy – udział powierzchni ogólnej budynku (wszystkich kondygnacji) w powierzchni działki.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem MNU,
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem U,
- 4) tereny dróg publicznych w kategoriach:
 - a) ulicy zbiorczej – KDZ,
 - b) ulicy lokalnej- KDL,
 - c) ulicy dojazdowej – KDD,
- 5) tereny komunikacji – ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolem KPj.

Rozdział II Ogólne ustalenia Planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) stosowanie rozwiązań architektonicznych obiektów nawiązujących 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 na terenach zabudowy mieszkaniowej, a wysokości obiektów na terenach usługowych do 12m,
 - 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 oraz stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
 - 5) szczególnie staranne kształtowanie elementów architektury obiektów na terenach przyległych do ulic zbiorczej KDZ i gminnych KDL,
 - 6) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem i zawieszonych na obiektach, urządzeń reklamowych, ograniczenie powierzchni reklamowych do wielkości 6m²
 - 7) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulic KDZ, KDL,
 - 8) 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) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi,

b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach MN za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

- 2) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,
- 3) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
- 4) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych,
- 5) zagospodarowanie co najmniej 40% 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,
- 6) zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- 7) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 8) zakaz prowadzenia działań mogących powodować przekroczenie wartości odniesienia substancji w powietrzu,
- 9) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

§ 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 zbiorcza – 20m,
 - b) KDL lokalne - 12m,
 - c) KDD dojazdowe – 10m,
- 2) niewygrozione części działek przed obiektami usługowymi o charakterze ogólnodostępnym.

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.
4. Na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 2 ustala się:
 - a) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
 - b) adaptację i budowę systemów infrastruktury technicznej i komunikacji
 - c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu.

§ 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 w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
 - b) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi,
 - c) w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, sieci uzbrojenia powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu przy granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
 - d) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - e) dopuszcza się wydzielanie działek 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 wiejski, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym, a w szczególności:
 - a) zapewnić awaryjne zasilanie stacji ujęcia wody dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
 5. Uporządkowana gospodarka ściekowa oparta o zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Małej Wsi:
 - a) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej 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 skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy,
 - c) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, a także poza liniami rozgraniczającymi ulic – z możliwością wydzielania odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej,

- d) 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,
- e) wyznacza się szerokość stref ograniczonego zagospodarowania dla linii napowietrznych 15 kV od skrajnego przewodu w każdą stronę po 5m; w strefie tej obowiązuje:
- zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
 - dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci.
- f) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic KDZ, KDL, KDD.
8. Zabezpieczenie w łączy 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 w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych,
- 1) odpady technologiczne powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania,
 - 2) w zabudowie usługowej prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi lub informacją o wytworzonych odpadach i sposobach gospodarowania nimi.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.
11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o planowaną budowę systemu gazociągów średniego ciśnienia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci:
- 1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej ulicy (drogi),
 - 3) do czasu realizacji zbiorczego systemu dopuszcza się stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.
12. Na przedmiotowym terenie nie występują urządzenia melioracyjne:
- 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - 2) obowiązuje zachowanie pasa szerokości min. 3m od skarpy rowu wolnego od zabudowy kubaturowej.
13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
- a) KDZ - tereny komunikacji kołowej, ulica zbiorcza (droga powiatowa relacji Mała Wieś – Borzeń - Orszymowo):
- szerokość w liniach rozgraniczających 20m z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań stosownie do przepisów szczególnych lub wg wskazań na rysunku planu,
 - 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.
- b) KDL, - tereny komunikacji kołowej, ulice lokalne:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 12m, z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań stosownie do przepisów szczególnych lub wg wskazań na rysunku planu,
 - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych.

- c) 1-4KDD - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
- rozstaw linii rozgraniczających - 10m,
 - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację ulic jako ciągów pieszo – jezdnych (ulica jedno-przestrzenna).
- d) KPj – tereny komunikacji kołowej, ciągi pieszo – jezdne:
- rozstaw linii rozgraniczających - 5-6m, ulice jednoprzestrzenne,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- e) uszczegółowienie elementów istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów.
14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w pkt 13.
- 1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic,
 - 2) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek.
 - 3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, ścieki) lub poprzez kanalizację deszczową wyposażoną na wylotach w urządzenia podczyszczające.
15. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 1) określone powyżej nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do nowoprojektowanych, rozbudowywanych obiektów budowlanych.
16. Ustala się następujące zasady parkowania:
- 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości min. 12m,

2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie.

- 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-5MN ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług podstawowych,
- 3) zasady zagospodarowania terenu
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust. 15,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów,
 - c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - e) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,
 - f) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalnych urządzeń i obiektów służących realizacji celu publicznego,
 - g) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,

- h) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicach działki,
 - i) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe (do 9m);
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
 - d) geometria dachów budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°, układ kalenic głównych równoległe do ulicy zbiorczej i lokalnej (dla nowych budynków) na działkach przyległych do ulic,
 - e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.
- 5) Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) zgodnie z rysunkiem planu z dokładnością stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj. +/- 1m lub z zachowaniem warunków pkt b) – f),
 - b) minimalna powierzchnia działki dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 850m²,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łączonej z usługową – 1000m²,
 - d) minimalna szerokość frontu działki 22m,
 - e) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej i szerokości frontu przy realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - f) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5m,
 - g) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min. 5m w liniach rozgraniczających.
- § 10.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNU, 2MNU ustala się:
- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
 - 2) funkcję uzupełniającą - obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust. 15,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,
 - c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - e) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące, dopuszcza się realizację zabudowy usługowej na odrębnych działkach,
 - f) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicach działki,
 - g) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - h) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe (do 9m);
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6m,
 - c) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, układ kalenic głównych równoległe do ulic zbiorczej i lokalnej na działkach przyległych,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynków do 18m,
 - e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.
- 5) Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
- a) zgodnie z rysunkiem planu lub z zachowaniem warunków pkt b) – d),

- b) minimalna powierzchnia działki o funkcji podstawowej - 800m², min. powierzchnia działki o funkcji mieszanej 1000m²,
- c) minimalna szerokość frontu działki 22m,
- d) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5m,
- e) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

§ 11.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa;
- 2) funkcję uzupełniającą - zabudowa mieszkaniowa oraz obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych,
 - c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - e) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją usługową jako powierzchnie wbudowane,
 - f) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicach działki,
 - g) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 12m,
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7m,

- c) geometria dachów budynków usługowych: dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45 stopni,
- d) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych do 18m,
- e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.

5) Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- a) zgodnie z rysunkiem planu lub z zachowaniem warunków pkt b) – d),
- b) minimalna powierzchnia działki - 1000m²,
- c) minimalna szerokość frontu działki 22m,
- d) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5m,
- e) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

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

- 1. Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.
- 2. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

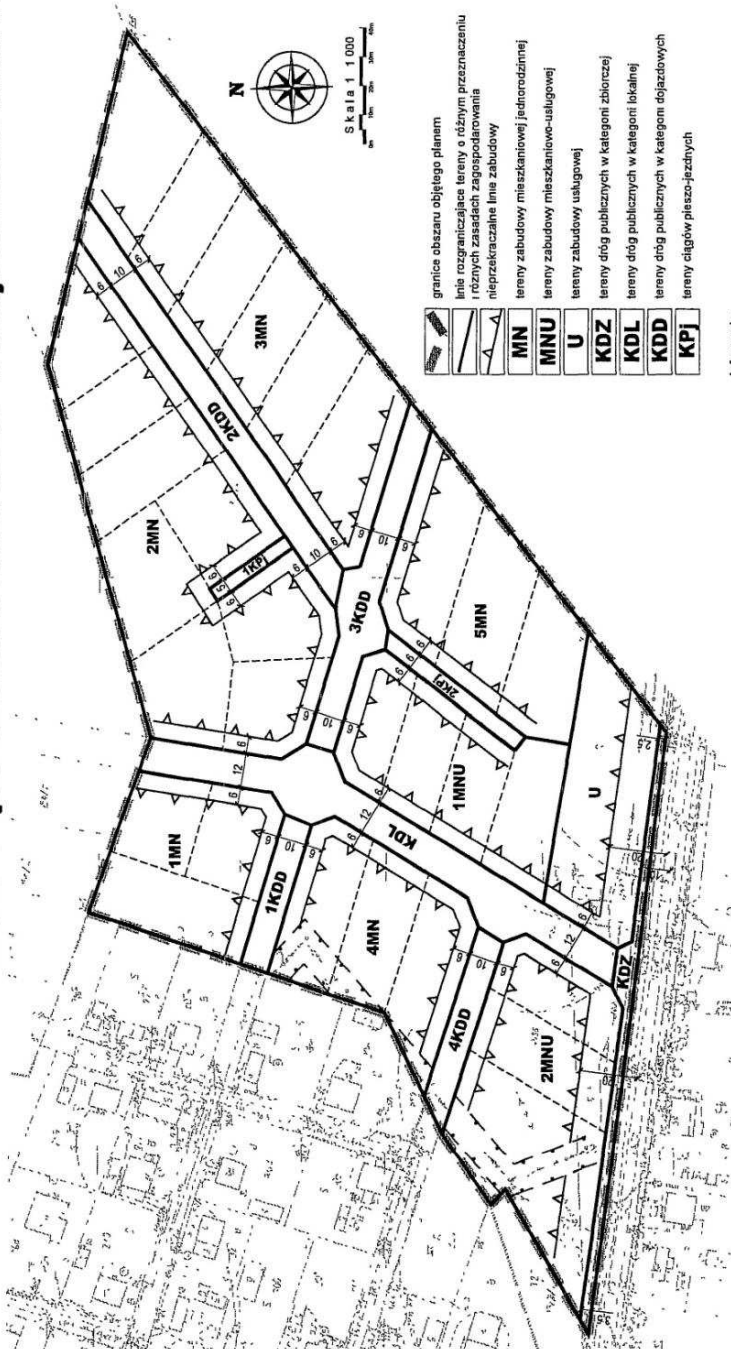
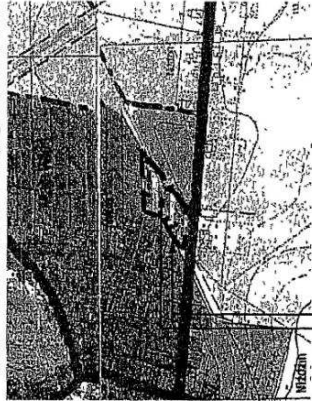
Przewodniczący Rady Gminy:
Alfred Szymczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

terenu części działki Nr ewid. 322/2 w miejscowości Mała Wieś

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

Wzrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Mała Wieś



- granicę obszaru objętego planem
- linia rozstraszająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej
- MNU tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- U tereny zabudowy usługowej
- KDZ tereny dróg publicznych w kategorii zbiorczej
- KDL tereny dróg publicznych w kategorii lokalnej
- KDD tereny dróg publicznych w kategorii dojazdowych
- KPJ tereny ciągów pieszo-jezdnych

Informacje:
 linia ograniczonego zagospodarowania
 linia podziałów

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 terenu części działki Nr ewid. 322/2 w miejscowości Mała Wieś

BIURO WYKONAWCZE I URZĄDNIKI PROJEKTOWI
 mgr inż. Andrzej Krawiec, mgr inż. Andrzej Krawiec, mgr inż. Andrzej Krawiec
 ul. Piłsudskiego 10, 05-120 Mała Wieś, tel. 22 750 10 10, e-mail: krawiec@krawiec.pl

mgr inż. Andrzej Krawiec, mgr inż. Andrzej Krawiec, mgr inż. Andrzej Krawiec
 ul. Piłsudskiego 10, 05-120 Mała Wieś, tel. 22 750 10 10, e-mail: krawiec@krawiec.pl

Załącznik nr 2
do uchwały nr 56/X/2011
Rady Gminy Mała Wieś
z dnia 23 września 2011r.

Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr ewid. 322/2 w miejscowości Mała Wieś

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 56/X/2011
Rady Gminy Mała Wieś
z dnia 23 września 2011r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr ewid. 322/2 w miejscowości Mała Wieś” 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: ulic lokalnych KDL, dojazdowych KDD, sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oświetlenia ulic. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia w/w ulic do wymaganych parametrów oraz realizacji nowych ulic - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 66 960zł. Wykup następować będzie sukcesywnie - etapowo i w pierwszym etapie powinien obejmować tereny przeznaczone pod ulice lokalne.
2. budowa i modernizacja (utwardzenie, chodniki) istniejących i planowanych ulic - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 578 740zł.
3. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 45 040zł. Realizacja według potrzeb.
4. budowa sieci kanalizacji sanitarnej (rozbudowa istniejących systemów).

Koszt ok. 225 200zł.

Realizacja oświetlenia ulic - koszt ok. 22 000zł.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji w latach 2012 - 2016 i w tym okresie będą obciążać budżet gminy.

Załącznik nr 4
do uchwały nr 56/X/2011
Rady Gminy Mała Wieś
z dnia 23 września 2011r.

Stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr ewid. 322/2 w miejscowości Mała Wieś” 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. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości terenu części działki nr ewid. 322/2 w miejscowości Mała Wieś” jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mała Wieś”.

Uzasadnienie

Obszar objęty opracowaniem „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr ewid. 322/2 w miejscowości Mała Wieś” został określony w „Studium” jako tereny działań inwestycyjnych o dominującej funkcji mieszkaniowej w ramach polityki kształtowania układu osadniczego. W związku z wymaganą dla obszaru (grunty klasy III bonitacyjnej) zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze konieczne było sporządzenie planu miejscowego.

6364

UCHWAŁA Nr 59/X/2011

RADY GMINY MAŁA WIEŚ

z dnia 23 września 2011 r.

w sprawie zaliczenia drogi do kategorii dróg gminnych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 2 i art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2007r. Nr 19, poz. 115) po zasięgnięciu opinii Zarządu Powiatu Płockiego Rada Gminy Mała Wieś uchwala, co następuje:

§ 1. Zalicza się do kategorii dróg gminnych drogę położoną na terenie gminy Mała Wieś na odcinku od drogi powiatowej nr 2951W do gra-

nicy gminy o długości 1,7km. Szczegółowy opis i przebieg drogi stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2012r.

Przewodniczący Rady Gminy:
Alfred Szymczak