

UCHWAŁA NR IV/22/19
RADY GMINY ZARĘBY KOŚCIELNE

z dnia 30 stycznia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu stanowiącego część obrębu Gąsiorowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm), oraz art. 20 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z wykonaniem uchwały Nr XXIX/219/18 Rady Gminy Zaręby Kościelne z dnia 26 marca 2018 r. zmienionej uchwałą Nr XXX/223/18 Rady Gminy Zaręby Kościelne z dnia 11 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu stanowiącego część obrębu Gąsiorowo w Gminie Zaręby Kościelne, Rada Gminy Zaręby Kościelne uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu stanowiącego część obrębu Gąsiorowo, działka nr 34, w Gminie Zaręby Kościelne, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zaręby Kościelne, uchwałą Nr XVI/116/12 Rady Gminy Zaręby Kościelne z dnia 19 października 2012.

2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego:

- 1) ustaleń planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3.

3. Celem sporządzenia planu jest przeznaczenie części terenu działki nr 34 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, wydzielenia pasa terenu na poszerzenie publicznej drogi gminnej nr 261103w oraz zachowanie pozostałej części istniejącego gruntu leśnego zgodnie z rysunkiem planu.

4. Na obszarze, o których mowa w ust. 2, określa się w dalszych przepisach niniejszych ustaleń dopuszczalne przeznaczenie terenu 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 oznaczonych symbolem cyfrowo-literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia (tekstowe i rysunkowe) niniejszego planu;
- 2) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z odstępstwem dla następujących wyjątków:

- a) elementów zewnętrznych budynków takich jak: okap, elementy tworzące fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji,
- b) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych,
- c) urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale i niewymienionych w ust. 1., należy stosować definicje zawarte w obowiązujących przepisach i Normach Polskich.

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

§ 5. W planie nie występują:

- 1) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej objęte ochroną;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 5) ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące obszaru w granicach opracowania planu Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) utrzymanie przyjętego układu zabudowy nawiązującego do terenów sąsiednich;
- 2) dopuszcza się uzupełnienia lub wymianę istniejącej zabudowy zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem;
- 3) dopuszcza się modernizację istniejącej zabudowy w celu poprawy stanu technicznego, użytkowania i estetyki pod warunkiem stosowania ustaleń szczegółowych;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych związanych z funkcją przeznaczenia terenu jako niezależnych obiektów;

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte prawną ochroną wynikającą z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują ustalenia dotyczące wielkości powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenach objętych planem;
- 2) zachowanie i ochrona gruntu leśnego w granicach ustalonych na rysunku planu;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni indywidualnej lub do zbiornika szczelnego zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) w zakresie ochrony wód podziemnych i gospodarowania wodami, ustala się zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu ścieków niespełniających obowiązujących norm, oraz zakaz zanieczyszczania powierzchni ziemi odpadami stałymi;

- 6) wody opadowe z nawierzchni dojazdu i terenu zabudowanego, odprowadzane powierzchniowo lub za pomocą kanalizacji deszczowej do wód powierzchniowych lub gruntu, powinny spełniać obowiązujące przepisy odrębne i normy z zakresu ochrony środowiska;
- 7) wody opadowe z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane do kanalizacji deszczowej i powierzchniowo do gruntu na własnym terenie;
- 8) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscach do tego przeznaczonych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami w gminie;
- 9) ochrona powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej;
- 10) w trakcie prac ziemnych próchniczą warstwę gleby należy zmagazynować i następnie wyko-rzystać do zagospodarowania terenu biologicznie czynnego.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) utrzymanie walorów krajobrazu naturalnego, a w szczególności ściany lasu od drogi gminnej nr 261103w;
- 2) utrzymanie charakteru zabudowy w formie wolnostojącej;
- 3) dostosowanie architektury nowych i modernizowanych obiektów do skali i formy istniejących w sąsiedztwie obiektów charakterystycznych dla architektury lokalnego krajobrazu wiejskiego;
- 4) w zakresie kształtowania zieleni ustala się zachowanie istniejących wartościowych drzew oraz wprowadzanie nowych nasadzeń zieleni rodzimych gatunków z utrzymaniem dominacji zieleni wysokiej nad zabudową.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

2. Teren 1MN nie spełnia wymogów studium w zakresie parametrów działek (pow.800 m² szerokość frontu 22 m), zatem nie może być podzielony na działki.

Przedsięwzięcia obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

§ 11. Zapewnienie ochrony przeciwpożarowej obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 12. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędnymi obiektami, urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacji oraz zielenią urządzoną.

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

- 1) rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) budowę nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na wspólnej działce;
- 3) budowę budynków gospodarczych i garaży;
- 4) lokalizację urządzeń małej architektury.

3. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:

- 1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej powinna wynosić:

- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,10;
- b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,35;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej jak 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi:
 - a) w odległości 7 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi nr działk 31,
 - b) w odległości 3 m od granicy działki nr 35/1 i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) istniejąca nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi gminnej Nr 20061103,
 - d) lokalizacja nowych obiektów w stosunku do ściany lasu winna spełniać odrębne przepisy ochrony przeciwpożarowej;
- 5) wysokość zabudowy do 10 m,
- 6) parametry zabudowy:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,00 m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży do 4,50 m,
 - c) wymiary poziome budynków nie więcej niż 14 x 10 m,
 - d) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 0,80 m ponad terenu przy wejściu głównym do budynku,
 - e) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci w granicach $30 \div 45^\circ$;
- 7) kolorystyka elewacji – stonowana, maksimum 3 kolory na jednej elewacji, z wyłączeniem kolorów jaskrawych z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozrzeźbienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
- 8) kolorystyka pokrycia dachów w odcieniach brązu, czerwieni i szarości;
- 9) należy stosować materiały elewacyjne o wysokiej trwałości i jakości z preferowaniem licowania ścian następującymi materiałami: cegła ceramiczna, drewno, kamień i tynk;
- 10) w zakresie kształtowania zieleni towarzyszącej zabudowie, ustala się uzupełnienie nasadzeń zieleni w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych),

14. Na terenach o których mowa w ust. 1 zakazuje się:

- 1) lokalizacji budynków tymczasowych za wyjątkiem budynków zaplecza budowy,
- 2) lokalizacji garaży blaszanych,

§ 13. 1. Ustala się zachowanie i ochronę gruntu leśnego na terenie oznaczonym symbolem **2ZL** na rysunku planu.

2. Na terenie 2ZL obowiązują:

- a) zakaz zabudowy,
- b) zakaz wykonania sieci infrastruktury technicznej,
- c) zakaz lokalizacji urządzeń małej architektury.

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDL** na poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej nr 261103w.

2. Na wymienionym w ust.1 terenie dopuszcza się lokalizację chodnika, ścieżki rowerowej i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 15. 1. Dostęp do drogi publicznej nr 261103 w poprzez drogę nr 31.

2. Miejsca parkingowe zgodnie z potrzebami inwestora lecz nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny; miejsc z kartą parkingową nie ustala się.

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

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

- 1) odprowadzenie ścieków do indywidualnej przydomowej oczyszczalni ścieków lub zbiornika szczelnego;
- 2) usuwanie odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, dotyczącymi miejsc gromadzenia odpadów stałych.

§ 18. Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło i w ciepłą wodę użytkową z kotłowni indywidualnej, z zaleceniem wykorzystania ekologicznych nośników energii oraz stosowanie urządzeń technicznych i instalacji do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii.

§ 19. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci EN zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe.

§ 20. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunt leśny o łącznej powierzchni 0,1011 ha, na podstawie zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego Decyzja Nr 117/2018 z dnia 8 listopada 2018 r.

§ 21. Ustala się jednorazową opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z opracowania planu, służącą naliczeniu opłaty określonej stawką procentową w wysokości 20% (słownie:dwadzieścia procent) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN i 10% (słownie jeden procent) dla terenów oznaczonych symbolem 2ZL i 3KDL,

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zaręb Kościelnych.

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

Przewodniczący Rady

mgr Marek Nowacki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU STANOWIĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU GAŚSIOROWO W GMINIE ZARĘBY KOŚCIELNE RYSUNEK PLANU

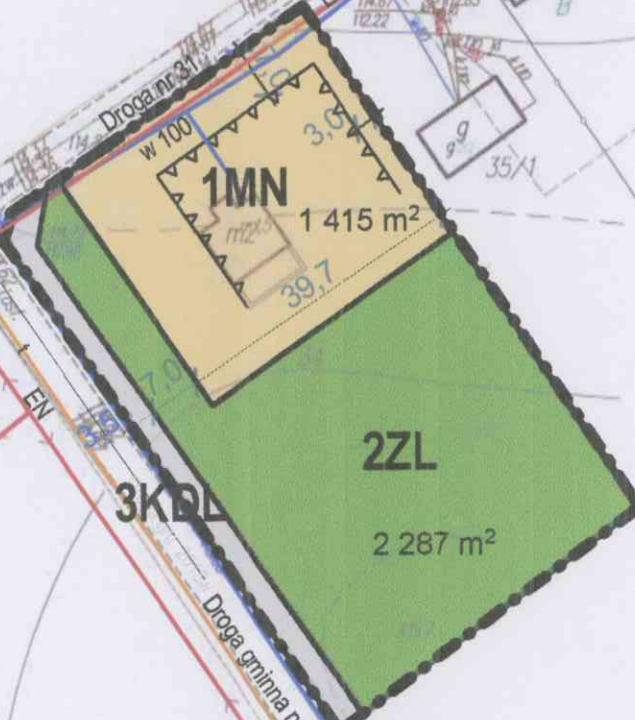
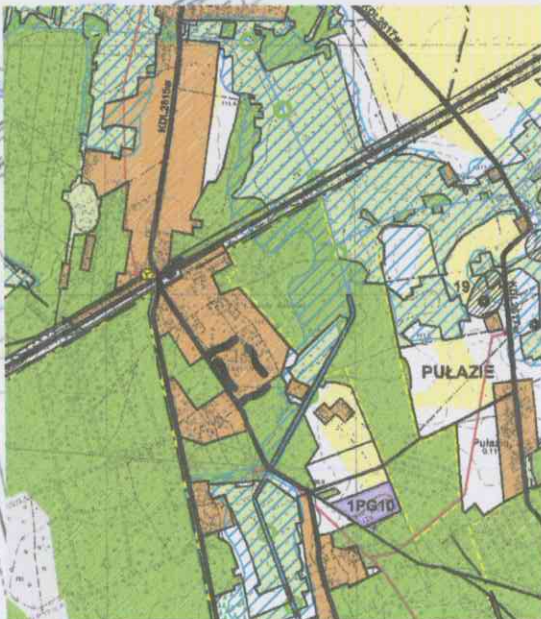
SKALA 1:1000



- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
 - LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- 1MN** ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- 2ZL** ISTNIEJĄCY GRUNT LEŚNY
- 3KDL** POSZERZENIE DROGI GMINNEJ NR 261103w
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- EN LINIE NN 0,4 kV NAPOWIETRZNE ISTNIEJĄCE
 - W WODOCIĄG WIEJSKI ISTNIEJĄCY
 - t LINIA TELEFONICZNA KABLOWA ISTNIEJĄCA.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZARĘBY KOŚCIELNE

UCHWAŁA NR. XVII/116/12 RADY GMINY ZARĘBY KOŚCIELNE Z DN.19.10.12.



Przewodniczący Rady
 mgr Marek Nowacki

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

Powiat ostrowski
 Gmina Zaręby Kościelne
 Obręb Gaśniorowo
 Wycinek mapy zasadniczej
 Skala 1:1000

mgr inż. architekt Jerzy W. Tałaga
 upr.bud. Nr 194459 z 5 pkt 1 i 2
 15-665 Binyłok, ul. Kujawłowa 14 m.1
 Podlaska Izba Architektów nr Pd 180
 Okręgowa Izba Urbanistów nr WA-268

Podwiadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA OSTROWSKI
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1416.2011.105
Data wykonania kopii	29.03.2018
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z UP. STAROSTY

Paweł Majowski
 Inspektor w Odkładku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

nieaktualizowane

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/22/19
Rady Gminy Zaręby Kościelne
z dnia 30 stycznia 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Zaręby Kościelne dla terenów położonych w obrębie wsi Gąsiorowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199), Rada Gminy Grajewo stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu i w ciągu 14 dni po zakończeniu okresu wyłożenia nie wniesiono żadnych uwag dotyczących projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/22/19
Rady Gminy Zaręby Kościelne
z dnia 30 stycznia 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE

**o sposobie realizacji zapisanych w planie 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. z 2015r. poz. 199) Rada Gminy Zaręby Kościelne rozstrzyga, co następuje:

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.