

UCHWAŁA NR XIX/169/2016
RADY GMINY ZBUCZYN
z dnia 25 maja 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm. Zbuczyn - część „G”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), w wykonaniu uchwały nr XVIII/117/2012 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 23 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm. Zbuczyn, zmienionej uchwałą Nr XXIX/233/2013 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 25 lipca 2013 r. oraz uchwałą nr XXXVII/329/2014 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 13 marca 2014 r., stwierdzając, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn zatwierdzonym uchwałą Nr XXII/113/2000 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 28 listopada 2000 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn Poduchowny zmienionym uchwałą nr XXXVII/327/2014 r. Rady Gminy Zbuczyn z dnia 13 marca 2014 r., Rada Gminy Zbuczyn uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm. Zbuczyn - część „G” zwany dalej „planem”.

2. Uchwala dotyczy obszaru, którego granice określono w Uchwale Nr XVIII/117/2012 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 23 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm. Zbuczyn, zmienionej Uchwałą Nr XXIX/233/2013 z dnia 25 lipca 2013 r. w sprawie zmiany w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm. Zbuczyn oraz Uchwałą Nr XXXVII/329/2014 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 13 marca 2014 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm. Zbuczyn i nadano nazwę „część G”.

§ 2. Uchwala obejmuje:

- 1) ustalenia planu zawarte w treści uchwały;
- 2) ustalenia planu zawarte w części graficznej - rysunki planu w skali 1: 1000 stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2 do uchwały, będące integralną częścią planu,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały - integralna część uchwały, niebędąca ustaleniami planu.

§ 3. Podstawowym celem sporządzanego planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, w tym m.in. pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową, usługową i produkcyjno-usługową.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 4.1 Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem numerowym i literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który przeważa na danej działce, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działkach budowlanych w danym terenie;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 4) usługach - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie

potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, w tym również usługi publiczne;

- 5) usługach publicznych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia związane z funkcjonowaniem organów władzy, administracji, szkół i przedszkoli, ochrony zdrowia oraz innych dziedzin o charakterze ogólnospołecznym;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od terenów dróg lub granicy obszaru objętego planem miejscowym, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych, a w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych najmniejszą dopuszczalną odległość budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi lub zawierających materiały niebezpieczne pożarowo od terenów dróg z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 7) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 5.1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej;
- 6) tereny zabudowy usługowej;
- 7) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług;
- 8) tereny rolnicze;
- 9) teren lasów;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 12) teren drogi wewnętrznej;
- 13) granica strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 14) krzyż przydrożny wpisany do gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną;
- 15) budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną;
- 16) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 17) wymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 6.1 Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U, 2U;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, oznaczone symbolami 1PU, 2PU, 3PU;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R;
- 6) teren lasów oznaczony symbolem 1ZL;
- 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L.
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D;
- 9) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW.

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia numerowe wyróżniają tereny o tym samym przeznaczeniu podstawowym spośród innych terenów.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się utrzymanie i kontynuację istniejącego charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Ustala się zasady umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni obrysu powyżej 3 m²;
- 2) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na drzewach i urządzeniach infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz stosowania jednorodnych materiałów oraz formy tablic i urządzeń reklamowych zlokalizowanych na działce budowlanej.

3. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń od frontu działki:

- 1) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu, w tym wysokość podmurówki do 60 cm ponad poziom terenu;
- 2) ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w linii rozgraniczającej, z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących obiektów oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych i wejść na działkę.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych wyłącznie z produkcją rolniczą lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1R, 3R, 6R, 7R oraz inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, oraz prowadzenia działalności wytwórczej, powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby oraz wód podziemnych;
- 4) ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, jak i wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji;
- 5) zakaz wprowadzania do wód oraz do gruntu ścieków przekraczających dopuszczalne normy zawarte w przepisach odrębnych;
- 6) klasyfikację ochrony akustycznej:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obejmują się ochroną zabytki w postaci budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek dawnej szkoły na terenie 2U;
- 2) budynek mieszkalny na terenie 4MN.

2. Ochronę obiektów wymienionych w ust. 1 należy realizować z uwzględnieniem następujących warunków:

- 1) roboty budowlane przy istniejących budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i objętych ochroną należy realizować, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ochronie podlega:

- a) szerokość elewacji frontowej budynku, wysokość i geometria dachu,
 - b) kolorystyka stolarki okiennej,
 - c) detal architektoniczny oraz stolarski, w tym okiennice;
- 3) dla budynku dawnej szkoły na terenie 2U przy wymianie dachu należy zastosować blachę kładzioną na rąbek stojący oraz drewnianą stolarkę okienną;
 - 4) dopuszcza się rozbiórkę całkowitą lub częściową obiektu oraz jego przeniesienie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obejmując się ochroną zabytek w postaci krzyża przydrożnego wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się:

- 1) zakaz zmiany gabarytów;
- 2) przy remoncie należy zastosować pierwotną kolorystykę zabytku oraz rodzaj materiałów, z których został zbudowany;
- 3) najbliższe otoczenie zabytku należy zagospodarować zielenią;
- 4) zakaz grodzenia zabytku ogrodzeniami o wysokości większej niż 1,5 m oraz o przęsłach z prefabrykatów betonowych;
- 5) dopuszcza się możliwość przeniesienia zabytku.

4. W celu ochrony zabytków archeologicznych oznacza się na rysunku planu granicę stanowiska archeologicznego, dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy odpowiednio uwzględnić poniższe zasady i warunki.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki wydzielanej w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem literowym RM - 2000 m²;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem literowym MN - 1000 m²;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem literowym U - 400 m²;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem literowym PU - 5000 m².

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki wydzielanej w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem literowym RM - 25 m;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem literowym MN - 20 m;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem literowym U - 10 m.
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem literowym PU - 25 m;

4. Ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego wydzielanej w procedurze scalania i podziału nieruchomości w przedziale od 80° do 100°.

5. Dopuszcza się wydzielenie i zainwestowanie działek niespełniających parametrów określonych w ust. 2, 3, 4 w celu:

- 1) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do działek.

§ 11.1 Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem literowym RM - 2000 m²;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem literowym MN - 1000 m²;
- 3) dla terenów oznaczanych symbolem literowym U - 400 m²;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem literowym PU - 5000 m²;

2. Dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w ust. 1 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do działek budowlanych.

§ 12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) związane z linią elektroenergetyczną średniego napięcia:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w pasie technologicznym linii tj. w odległości mniejszej niż 6,0 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo oraz stref zagrożonych wybuchem w pasie technologicznym linii;
- 2) przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa pożarowego i ochrony przeciwpożarowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami **2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 9RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi, dojścia i dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej, budowlę rolnicze;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) rozbudowa budynków może się odbywać tylko z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 6) lokalizację nowych budynków na działkach kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki z tolerancją 5°;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - dla terenu 2RM w odległości 5 metrów od terenu 2KD-D oraz od granicy obszaru objętego planem miejscowym,
 - dla terenu 3RM w odległości 5 metrów od terenu 2KD-D,
 - dla terenu 4RM w odległości 5 metrów od terenu 2KD-D,
 - dla terenu 5RM w odległości 5 metrów od terenu 2KD-D,
 - dla terenu 6RM w odległości 6 metrów od terenu 1KD-L, 2KD-L i 3KD-D,
 - dla terenu 9RM w odległości 8 metrów od terenu 3KD-L i 4KD-L,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,05 do 0,55,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) maksymalna wysokość budynków inwentarskich oraz gospodarczych - 10,0 m,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
 - h) dachy budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°,
 - i) dachy pozostałych obiektów jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 5° do 45°,
- 9) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych, zielonych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;
- 10) zakaz stosowania poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego budynku.

§ 14. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RM, 7RM, 8RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – budowlę rolnicze, dojścia i dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów oraz urządzeń infrastruktury technicznej niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 5) lokalizację nowych budynków na działkach kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki z tolerancją 5°;
- 6) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- dla terenu 1RM w odległości 8 metrów od terenu 1KD-D oraz od granicy obszaru objętego planem miejscowym,
 - dla terenu 7RM w odległości 6 metrów od terenu 1KD-L,
 - dla terenu 8RM w odległości 7 metrów od terenu 2KD-L,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,05 do 0,55,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) maksymalna wysokość budynków inwentarskich oraz gospodarczych - 10,0 m,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
 - h) dachy budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°,
 - i) dachy pozostałych obiektów jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 5° do 45°,
- 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych, zielonych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;
 - 9) zakaz stosowania poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego budynku.

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi, urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) lokalizację nowych budynków na działkach kalenicą równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki z tolerancją 5°;
- 5) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 7MN dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - dla terenu 1MN w odległości 5 metrów od terenu 2KD-D,
 - dla terenu 2MN w odległości 5 metrów od terenu 2KD-D,
 - dla terenu 3MN w odległości 5 metrów od terenu 2KD-D,
 - dla terenu 4MN w odległości 5 metrów od terenu 2KD-D oraz w odległości 6 metrów od terenu 2KD-L,
 - dla terenu 5MN w odległości 6 metrów od terenu 2KD-L,
 - dla terenu 6MN w odległości 7 metrów od terenu 2KD-L oraz w odległości 6 metrów od terenu 3KD-D,
 - dla terenu 7MN w odległości 6 metrów od terenu 2KD-L oraz 3KD-D,
 - dla terenu 8MN w odległości 6 metrów od terenu 3KD-D oraz 1KDW,
 - dla terenu 9MN w odległości 6 metrów od terenu 3KD-D oraz 1KDW,
 - dla terenu 10MN w odległości 6 metrów od terenu 1KD-L,
 - dla terenu 11MN w odległości 6 metrów od terenu 1KD-L,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 0,55,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym – 12,0 m,
 - budynki garażowe i gospodarcze - 7,0 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki mieszkalne i usługowe – 2,
 - budynki garażowe i gospodarcze - 1,

- g) dachy budynków mieszkalnych i usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°,
 - h) dachy pozostałych obiektów jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 5° do 45°,
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych, zielonych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;
 - 8) zakaz stosowania poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego budynku.

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącego budynku na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) lokalizację nowych budynków na działkach kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki z tolerancją 5°;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 metrów od terenu 2KD-D,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 8,0 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
 - g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°,
- 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych, zielonych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;
- 7) zakaz stosowania poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego budynku.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością wykonywania robót budowlanych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizację nowych budynków na działkach kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki z tolerancją 5°;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 2 metrów od terenu 2KD-D oraz w odległości minimum 2 metry od terenu 2KD-L zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,15 do 0,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 8,0 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
 - g) dachy nowych budynków jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°,
- 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych, zielonych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;
- 7) zakaz stosowania poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego budynku.

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami **1PU, 2PU, 3PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 3) lokalizację budynków na działkach kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi

- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - dla terenu 1PU w odległości 6 metrów od terenu 1KD-D oraz od granicy obszaru objętego planem miejscowym,
 - dla terenu 3PU w odległości 6 metrów od terenu 1KD-D,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,0 do 1,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
 - g) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 3° do 30°,
- 5) zakaz stosowania poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – budowle rolnicze, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niewymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, budowli wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych oraz budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej, przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 5) w granicach strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz na terenie 4R ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz wprowadzania zalesień i zwartych zadrzewień;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,01 do 0,45,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) maksymalna wysokość budynków inwentarskich oraz gospodarczych - 10,0 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
 - g) dachy budynków mieszkalnych - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°,
 - h) dachy pozostałych obiektów - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 5° do 45°;
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych, zielonych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;
- 8) zakaz stosowania poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego budynku.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lasu;
- 2) zakaz składowania mas ziemnych, gruzu, odpadów i złomu.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 21. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar planu w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KD-L, KD-D, KD-W.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L oraz 2KD-D.

3. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KD-L, 3KD-L, 4KD-L będące fragmentami projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej o szerokości 12,0 m.

4. Ustala się teren dróg publicznych klasy lokalnej oznaczony symbolem 2KD-L o szerokości 12,0 m

będące fragmentami projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej o szerokości 12,0 m.

4. Ustala się teren dróg publicznych klasy lokalnej oznaczony symbolem 2KD-L o szerokości 12,0 m wraz z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających 5,0 m x 5,0 m.

5. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

- 1) teren 1KD-D o szerokości 12,0 m wraz z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających 5,0 m x 5,0 m;
- 2) teren 2KD-D o szerokości od 10,0 m do 11,5 m wraz z narożnym ścięciem linii rozgraniczającej 5,0 m x 5,0 m;
- 3) teren 3KD-D o szerokości 10,0;
- 4) teren 4KD-D o szerokości od 10,2 m do 10,4 m w istniejących liniach rozgraniczających drogi.

6. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW o szerokości 6,5 m w istniejących liniach rozgraniczających drogi wraz z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających 5,0 m x 5,0 m.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, jako przeznaczenie uzupełniające.

8. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalne ilości miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach:
 - a) na terenach 1U i 2U - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) na terenach 1PU, 2PU, 3PU - 1 miejsce na 3 zatrudnionych oraz dodatkowo 1 miejsce na działce budowlanej przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) na pozostałych terenach 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) miejsca parkingowe dla potrzeb danego obiektu należy bilansować w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowany jest obiekt.

§ 22. Ustalenia w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Ustala się możliwość rozbudowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach, dla których takie dopuszczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych i nienaruszana to przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową o przekrojach od 40 mm do 180 mm;
- 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody;
- 4) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) wyposażenie obszaru objętego planem miejscowym w kanalizację poprzez projektowaną sieć kanalizacji o przekrojach od 160 mm do 400 mm;
- 2) włączenie do kanalizacji sanitarnej obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne;
- 3) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 5) do czasu wybudowania kanalizacji dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub stosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających i/lub poprzez stosowanie zbiorników odparowujących i retencyjnych, rowów, kanałów oraz projektowaną kanalizację deszczową o przekrojach od 200 mm do 500 mm.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) podłączenie do sieci elektroenergetycznej obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne.

6. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazu niskiego i średniego ciśnienia;
- 2) podłączenie do sieci gazu przewodowego obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;
- 3) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

7. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

8. W zakresie zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, nienaruszających przepisów odrębnych.

§ 23. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w wyznaczonych urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 24. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi U, PU w wysokości 20%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0,1%.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbuczyn.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Stanisław Kondraciuk

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIX/169/2016
Rady Gminy Zbuczyn
z dnia 25 maja 2016 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 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Gminy Zbuczyn stwierdza, że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm. Zbuczyn - część „G”, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa, rozbudowa i przebudowa dróg realizowana będzie za pomocą jednostek wykonawczych wyłonionych w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych i finansowana ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i budowa kanalizacji deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy, dotacji lub funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Zadania własne gminy związane z realizacją ustaleń planu będą wprowadzone do wieloletniego programu inwestycyjnego, w którym zostaną określone i podane do publicznej wiadomości terminy oraz sposoby realizacji tych inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Stanisław Konaraciuk