

**UCHWAŁA NR XXIX/251/2017**  
**RADY GMINY ZBUCZYN**  
**z dnia 20 stycznia 2017 roku**

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

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 ze zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 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., uchwała, co następuje:

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

**2.** Uchwała 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 uchwały 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 C”.

**§ 2.** Uchwała obejmuje:

- 1) ustalenia planu zawarte w treści uchwały;
- 2) ustalenia planu zawarte w części graficznej - rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, będący 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 2 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 oraz produkcyjną, składów i magazynów.

## 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;
- 5) obiekty produkcyjne, składy i magazyny - należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej, składowej lub magazynowej, w tym biurowej i socjalnej oraz inne obiekty budowlane lub pomieszczenia związane z prowadzoną działalnością;
- 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) teren zabudowy usługowej;
- 7) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług;
- 8) tereny rolnicze;
- 9) tereny rowów melioracyjnych;
- 10) teren drogi publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 11) teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 12) teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 13) teren drogi wewnętrznej;

- 14) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 15) 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;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1U;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług oznaczone symbolami 1PU, 2PU;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R;
- 6) tereny rowów melioracyjnych oznaczone symbolami 1Wr, 2Wr;
- 7) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem 1KD-GP;
- 8) tereny drogi publicznej klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KD-L, 2KD-L;
- 9) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KD-D;
- 10) 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 m<sup>2</sup>;
- 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 2R, 3R, 5R, 6R, 7R, 8R oraz inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej;

- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania 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, zanieczyszczania 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. Nakaz zapewnienia właściwego poziomu hałasu wewnątrz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w szczególności w sąsiedztwie terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych zmniejszających uciążliwość związane z hałasem i drganiami.

3. W zakresie ochrony urządzeń melioracji wodnych oraz obszarów zmeliorowanych ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych oraz urządzeń melioracji wodnych z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

### **§ 9. 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 w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem literowym MN - 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem literowym U - 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem literowym PU - 3000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem literowym MN - 20 m,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem literowym U - 25 m,
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem literowym PU - 30 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w procedurze scalania i podziału nieruchomości w przedziale od 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</sup>.

**§ 10.1** Ustala się **minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych**:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem literowym RM - 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem literowym MN - 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem literowym U - 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenów oznaczanych symbolem literowym PU - 3000 m<sup>2</sup>.

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.

**§ 11.** Ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu**, związane z linią elektroenergetyczną średniego napięcia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w pasie technologicznym linii tj. w odległości mniejszej niż 6 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo oraz stref zagrożonych wybuchem w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – budowle rolnicze, dojścia i dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej, usługi związane wyłącznie z produkcją rolniczą, przetwórstwem rolno-spożywczym oraz produkcją rolniczą uznaną za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatkach dochodowych od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych,
- 3) dopuszcza się lokalizację dojść i dojazdów oraz urządzeń infrastruktury technicznej niewymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 5) rozbudowa budynków może się odbywać tylko z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 7) lokalizację nowych budynków na działkach kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki z tolerancją 5<sup>0</sup>;
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
    - dla terenu 1RM w odległości 5 metrów od terenu 1KD-D oraz w odległości 8 metrów od granicy obszaru objętego planem miejscowym,
    - dla terenu 2RM w odległości 6 metrów od terenu 1KD-L oraz w odległości 8 metrów od granicy obszaru objętego planem miejscowym,
    - dla terenu 3RM w odległości 6 metrów od terenu 1KD-L oraz 2KD-L,
    - dla terenu 4RM w odległości 10 metrów od terenu 1KD-GP,
    - dla terenu 5RM w odległości 10 metrów od terenu 1KD-GP,
    - dla terenu 6RM w odległości 10 metrów od terenu 1KD-GP,
    - dla terenu 7RM w odległości 10 metrów od terenu 1KD-GP,

- 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 m z zastrzeżeniem lit. f,
  - f) maksymalna wysokość budynków inwentarskich oraz gospodarczych - 10 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
  - h) dachy budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - i) dachy pozostałych obiektów jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 5<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
- 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.

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN** 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<sup>0</sup>;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
      - dla terenu 1MN w odległości 8 metrów od granicy obszaru objętego planem miejscowym,
      - dla terenu 2MN w odległości 6 metrów od terenu 2KD-L oraz w odległości 5 metrów od terenu 1KDW,
      - dla terenu 3MN w odległości 6 metrów od terenu 2KD-L oraz w odległości 5 metrów od terenu 1KDW;
    - 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 m,
      - budynki garażowe i gospodarcze - 7 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<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
    - h) dachy pozostałych obiektów jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 5<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
- 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.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 3) lokalizację budynków na działkach równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki z tolerancją 5<sup>0</sup>;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 metrów od terenu 1KD-D oraz w odległości 10 metrów od terenu 1KD-GP,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% działki budowlanej,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% działki budowlanej,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
  - g) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 5<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
- 5) zakaz stosowania poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 3) lokalizację budynków na działkach równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki z tolerancją 5<sup>0</sup>;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenów 1PU oraz 2PU w odległości 8 metrów od terenu 1KD-L,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% działki budowlanej,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% działki budowlanej,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 1,2,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
  - g) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 3<sup>0</sup> do 30<sup>0</sup>,
- 5) zakaz stosowania poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R** 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 wchodzących w skład gospodarstw rolnych oraz budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej, przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- dla terenu 1R w odległości 8 metrów od granicy obszaru objętego planem miejscowym,
  - dla terenu 2R w odległości 8 metrów od granicy obszaru objętego planem miejscowym,
  - dla terenu 3R w odległości 8 metrów od terenu 1KDL oraz granicy obszaru objętego planem miejscowym,
  - dla terenu 4R w odległości 5 metrów od terenu 1KDW,
  - dla terenu 5R w odległości 8 metrów od terenu 1KD-L oraz w odległości 5 metrów od terenu 1KDW,
  - dla terenu 6R w odległości 8 metrów od terenu 1KD-L,
  - dla terenu 7R w odległości 8 metrów od terenu 1KD-L oraz w odległości 10 metrów od terenu 1KD-GP,
  - dla terenu 8R w odległości 5 metrów od terenu 1KD-D, w odległości 8 metrów od terenu 1KD-L oraz w odległości 10 metrów od terenu 1KD-GP,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% działki budowlanej,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% działki budowlanej,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,001 do 0,45,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m z zastrzeżeniem lit. f,
  - f) maksymalna wysokość budynków inwentarskich oraz gospodarczych - 10 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
  - h) dachy budynków mieszkalnych - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - i) dachy pozostałych obiektów - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 5<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
- 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 **1Wr**, **2Wr** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rowów melioracyjnych;
- 2) dopuszcza się możliwość budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez rowy melioracyjne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 18. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego**

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

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

3. Ustala się teren drogi publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem 1KD-GP będący fragmentem drogi o projektowanej szerokości 30 m wraz z narożnymi ścieżkami linii rozgraniczających 10 m x 10 m.

4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej:



- 1) teren 1KD-L o szerokości 12 m wraz z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających 5 m x 5 m;
- 2) teren 2KD-L będący fragmentem projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej o szerokości 12 m.

5. Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KD-D będący fragmentem projektowanej drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości 10 m wraz z narożnym ścięciem linii rozgraniczającej 5 m x 5 m.

6. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW o szerokości od 4 m do 5 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 oznaczonych symbolem literowym U i PU - 1 miejsce na 3 zatrudnionych oraz dodatkowo 1 miejsce na działce budowlanej przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - b) na pozostałych terenach 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 2) miejsca parkingowe dla potrzeb danego obiektu należy bilansować w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowany jest obiekt.

### **§ 19. 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 nie narusza 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 225 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 zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z nowych gazociągów 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 zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, nienaruszających przepisów odrębnych.

9. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100 kW oraz urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii.

§ 20. 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**

§ 21. 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%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbuczyn.

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

**WICEPRZEWODNICZĄCY RADY**  
  
**Tomasz Radomyski**

## UZASADNIENIE

### do uchwały Nr XXIX/251/2017 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 20 stycznia 2017 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki- Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm. Zbuczyn - część „C”

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą 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., która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

Rozstrzygnięciem Nadzorczym z dnia 29 czerwca 2016 r. Nr LEX-I.4131.121.2016.AK Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność części uchwały Nr XIX/166/2016 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 „C”. W celu doprowadzenia do zgodności projektu planu z przepisami prawnymi wprowadzono zmiany wynikające z rozstrzygnięcia nadzorczego oraz ponowiono w niezbędnym zakresie czynności, o których mowa w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

##### a) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów rolniczych, jako terenów otwartych, na których dopuszczono jedynie lokalizacje zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Wyznaczono granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach ich zagospodarowania, nieprzekraczalną linię zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków oraz określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Parametry nowej zabudowy nawiązują do istniejącej zabudowy, tak aby nowa zabudowa nie zdominowała już istniejącej. Dla części terenów wprowadzono zabudowę usługową, jako funkcję uzupełniającą. Dodatkowo określono zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.

##### b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Na obszarze objętym planem występuje zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa, którą tworzą budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące oraz budynki gospodarcze zlokalizowane wzdłuż dróg. Za istniejącą zabudową rozciągają się grunty rolne. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych pozostawiono tereny rolnicze, jako tereny wolne od zabudowy innej niż związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

- c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których m.in. wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych wyłącznie z produkcją rolniczą lokalizowanych na terenach rolniczych, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii, 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, zanieczyszczania powietrza, gleby oraz wód podziemnych, określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wprowadzono ustalenia w zakresie ochrony wód i gruntu oraz urządzeń melioracji wodnej.

W granicach obszaru objętego planem występują grunty rolne, stanowiące użytki rolne klas III, wymagające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Dla części gruntów uzyskano zgodę ministra rolnictwa i rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Ustalenia planu nie wymagały zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równoległe do procedury planistycznej. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali pozytywnie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.).

- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia te związane są z istniejącymi liniami średniego i wysokiego napięcia i określają pasy technologiczne linii w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, zakaz lokalizacji obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, w tym stref zagrożonych wybuchem. Plan określa również zasady zapewniania ochrony przeciwpożarową obiektów budowlanych. W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych określono zasady obsługi parkingowej w zakresie zapewnienia odpowiedniej liczny miejsc do parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru objętego planem miejscowym jest jej duża zwartość przestrzenna miejscowości w części północnej planu. Niedużymi nakładami finansowymi można zapewnić dostęp do drogi publicznej oraz wodociągu stosunkowo dużą liczbę mieszkańców, a uzupełnienie istniejącej zabudowy nie będzie w dużym stopniu obciążać budżetu gminy. Na obszarze planu wyznaczono tereny usługowe oraz produkcyjno-usługowe położone przy drogach gminnych mających bezpośrednie

połączenie z drogą krajową, co pozwoli wykorzystać istniejące zjazdy z drogi krajowej do obsługi tych terenów.

g) prawo własności;

Na obszarze objętym planem miejscowym, przed uchwaleniem niniejszego planu miejscowego, nie obowiązywał plan miejscowy. Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja układu komunikacyjnego będzie wymagała wykupu części działek przeznaczonych pod poszerzenie drogi przez zarządców dróg zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. Projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego dla część wsi Ługi Rętki polega na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę w sposób kontrolowany, z wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Z uwagi na występowanie gleb klasy III właściciele nieruchomości dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze będą mogli zainwestować swoje nieruchomości w sposób inny niż tylko rolniczy.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje infrastruktura wodociągowa, elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonym w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Zbuczyn uchwały Nr XVIII/117/2012 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 ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do 13.07.2012 r. oraz drugim ogłoszeniem do 28.08.2012 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do tej części projektu planu miejscowego dla części Wsi Borki-Wyrki i Ługi-Rętki.

Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 17.03.2016 r. do 07.04.2016 r. Dnia 05.04.2016 r. w Urzędzie Gminy Zbuczyn odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 29 kwietnia 2016 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono uwag.

Projekt planu miejscowego ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 17.11.2016 r. do 07.12.2016 r. Dnia 02.12.2016 r. w Urzędzie Gminy Zbuczyn odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 28 grudnia 2016 r. każdy zainteresowany mógł ponownie złożyć uwagę do projektu planu.

Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono uwag.

Składanie wniosków oraz uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres ug@zbuczyn.pl

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o dwukrotnym wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczano w prasie miejscowej („Tygodnik Siedlecki”), na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie

z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Wyłożone do publicznego wglądu projekty planu miejscowego oraz prognoza oddziaływania na środowisko były publikowane w Biuletyn Informacji Publicznej. Zgodnie z ogłoszeniem, każdy mógł zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy, która była wyłożona do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Zbuczyn, w godzinach pracy urzędu.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.”;

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje infrastruktura wodociągowa, która zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Projekt planu miejscowego został sporządzony w wyniku konieczności opracowania planów miejscowych dla projektowanych ponadlokalnych inwestycji celu publicznego to jest dla dwóch linii elektroenergetycznych najwyższych napięć relacji Miłosna - Siedlce Ujrzanów oraz Kozienice – Siedlce Ujrzanów. W związku z tym Rada Gminy Zbuczyn podjęła uchwałę Nr XVIII/117/2012 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. W trakcie prowadzonej procedury zaistniała konieczność podzielenia obszaru objętego planem miejscowym o łącznej powierzchni ok. 610 ha na mniejsze części (uchwała Nr XXIX/233/2013 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 25 lipca 2013 r. oraz uchwała nr XXXVII/329/2014 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 13 marca 2014 r.). Związane było to z koniecznością przyspieszenia prac dla fragmentów obszaru, gdzie miały przebiegać projektowane linie oraz z uwagi na występowanie dużych powierzchni gruntów rolnych klasy III wymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Na podstawie wniosków złożonych do projektu planu

miejscowego wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej, będące przedłużeniem i uzupełnieniem już istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż istniejących dróg oraz wyznaczano tereny usługowe i produkcyjno-usługowe zlokalizowane przy drodze krajowej nr 2 mające obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych. W ten sposób uwzględniono złożone wnioski mieszkańców do projektu planu miejscowego. Ustalenia planu wymagały uzyskania dla części terenów zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Po rozpatrzeniu wniosku minister rolnictwa wyraził zgodę jedynie na część wnioskowanych terenów, przez co zostały zmniejszone tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjno-usługowej. Po uzyskaniu wszystkich opinii i uzgodnień oraz częściowej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 17.03.2016 r. do 07.04.2016 r. Dnia 05.04.2016 r. w Urzędzie Gminy Zbuczyn odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 29 kwietnia 2016 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono uwag. Projekt planu miejscowego ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 17.11.2016 r. do 07.12.2016 r. Dnia 02.12.2016 r. w Urzędzie Gminy Zbuczyn odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 28 grudnia 2016 r. każdy zainteresowany mógł ponownie złożyć uwagę do projektu planu. Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono uwag.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych, w której przyjęto 10-letni okres analizy od uchwalenia planu. W analizie określono szacowane nakłady związane z realizacją ustaleń planu oraz szacowane wpływy do budżetu gminy. Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognoza oddziaływania na środowisko zostały pozytywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią uzupełnienie już istniejącej wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Ługi -Rętki. Wyznaczone tereny są obsługiwane za pomocą istniejącej drogi gminnej, drogi powiatowej i drogi krajowej. Koniecznym jest jedynie dostosowanie istniejących szerokości dróg do obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Wyznaczone tereny nieznacznie zwiększą transportochłonność układu przestrzennego. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. Teren położony jest w zasięgu Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego w Siedlcach zapewniającego dojazd do miasta Siedlce oraz do miejscowości Zbuczyn. Poszerzenia dróg publicznych spełniające szerokości określne w przepisach odrębnych, umożliwią budowę chodników oraz ścieżek rowerowych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. W dużym stopniu występowanie gruntów klasy III, wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze determinowało wielkość i lokalizacje terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nowe tereny nie wymagają wyznaczenia nowych dróg oraz posiadają dostęp do istniejącej sieci wodociągowej, elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Projekt planu miejscowego został sporządzony w wyniku konieczności opracowania planów miejscowych dla projektowanych ponadlokalnych inwestycji celu publicznego to jest dla dwóch linii elektroenergetycznych najwyższych napięć relacji Miłosna - Siedlce Ujrzanów oraz Kozienice – Siedlce Ujrzanów. Gmina Zbuczyn nie posiada analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm. Zbuczyn - część „C”, dla obszaru obejmującego ok. 57,97 ha w tym nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę można założyć, iż w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację mogą osiągnąć sumę rzędu 787,39 tys. zł a równocześnie wpływy do budżetu gminy osiągną rocznie kwotę blisko 141,83 tys. zł. Natomiast prognozowane możliwości budżetu to rząd wielkości 830,9 tys. zł rocznie.

Ze względu na znaczącą kwotę nakładów na realizację ustaleń planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy realizacji nowych przebiegów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

- Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- Etap II - obejmujący okres do 10 lat od uchwalenia planu, w którym konieczna jest realizacja całości określonych w planie inwestycji.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, konieczne jest opracowanie wieloletniego programu inwestycyjnego, zabezpieczającego środki w budżecie na realizację przewidywanych inwestycji.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY  
*Radomyski*  
Tomasz Radomyski



