

**UCHWAŁA NR III/26/2018
RADY MIEJSKIEJ W GLINOJECKU**

z dnia 20 grudnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Bielawy, gmina Głinojeck

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 994; zm. Dz. U. z 2018 r. poz. 1000) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945) w związku z uchwałą Nr XVII/184/2017 Rady Miejskiej w Głinojecku z dnia 2 sierpnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Bielawy, gmina Głinojeck, Rada Miejska w Głinojecku uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Bielawy, gmina Głinojeck nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głinojeck.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Bielawy, gmina Głinojeck zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o łącznej powierzchni około 347ha dotyczący obrębu geodezyjnego Bielawy, przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały j.w.:

2. Załącznikami do uchwały są również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 2) - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

§ 3. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości
- 14) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 34 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ustala się, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia regulacji w zakresie terenów podlegających ochronie w tym terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć tekst i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały, stanowiący akt prawa miejscowego;
- 2) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 2 ust. 1. niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć, stanowiący integralną część planu, rysunek w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 5) **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć obowiązek sytuowania w tej linii ściany elewacji budynków w całości lub w części nie mniejszej niż 30% ich całkowitej szerokości od strony wyznaczonej linii bez prawa przekraczania tej linii. Linie nie dotyczą drugorzędnych elementów budynku takich jak balkony, wykusze, loggie, werandy, gzymsy, okapy, rynny i rury spustowe, podokienniki, ryzality, części podziemne obiektów budowlanych, zadaszenia wejść, wjazdów i miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych. Ponadto nie dotyczą schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów na gruncie dla elementów wysuniętych nie więcej niż 2m poza linię zabudowy;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą teren, w granicach którego należy lokalizować budowle oraz budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów, wykuszy, wind dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków, zadaszeń nad wejściami i okapów na głębokość 1,5m, realizacji elementów termoizolacji oraz części podziemnych budynków, a także budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, które można sytuować poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, o których mowa w ustawie – Prawo ochrony środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 13) **proekologicznych systemach ciepłych** – należy przez to rozumieć systemy ciepłne, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.;

14) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujących linii zabudowy;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: RM, MN, MN.U, ZL, ZLD, R, WS, KDZ, KDL, KDD, KDW.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN.U**;
- 4) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 5) tereny przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLD**;
- 6) tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 7) tereny urządzeń melioracji wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 8) tereny dróg publicznych w klasie ulic zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 9) teren drogi publicznej w klasie ulicy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 10) tereny dróg publicznych w klasie ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

2. Tereny wymienione w ust. 1 wydzielone są liniami rozgraniczającymi.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, z przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego;
- 2) nakaz realizacji zabudowy zgodnie z wskazanym na rysunku planu przebiegiem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 2. kondygnacji nadziemnych, o wysokości do 12m, budynków gospodarczych do 7m;
- 4) do wykończania elewacji budynków stosowanie takich materiałów jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno;
- 5) nakaz stosowania dachów w stonowanej, jednorodnej kolorystyce brązów, czerwieni lub grafitu;
- 6) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych;

- 7) nakaz utrzymania ustalonego planem wskaźnika intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) dopuszczenie sytuowania budynków garażowych i gospodarczych w granicach działek dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM**, **MN** i **MN.U**;
- 9) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych ruchowo;
- 10) konieczność zapewnienia oświetlenia terenów w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale 3.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) utrzymanie potencjału przyrodniczego obszarów i obiektów objętych ochroną prawną, w tym: Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) zapewnienie ochrony krajobrazów zgodnie z zapisami Europejskiej Konwencji Krajobrazowej;
- 3) ochrona terenów zakrzewień i zadrzewień śródpolnych i nadwodnych stanowiących ostoję wielu gatunków roślin i zwierząt;
- 4) utrzymanie istniejących naturalnych zbiorników wodnych i terenów podmokłych, w szczególności starorzeczy, bagien i mokradel oraz oczek wodnych;
- 5) ograniczenie emisji ścieków komunalnych oraz spływów powierzchniowych zanieczyszczeń z terenów zurbanizowanych w celu utrzymania wód dobrej jakości i zatrzymania eutrofizacji zbiorników wodnych;
- 6) ograniczenie niskiej emisji (powierzchniowej) ze źródeł rozproszonych przez zmianę paliw węglowych na paliwa niskoemisyjne oraz wykorzystanie indywidualnych źródeł energii odnawialnej;
- 7) zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 5,0m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5m od korony rowów melioracyjnych i linii brzegowej cieków wodnych;
- 8) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej rzek i naturalnych zbiorników wodnych za wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- 9) nakaz zachowania przynajmniej 70% terenu każdej działki jako – powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych **RM** i **MN**; 40% terenu każdej działki jako – powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych **MN.U**;
- 10) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 12) nakaz przyłączenia szamb szczelnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 13) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, opróżnianych okresowo zbiorników ścieków lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków;
- 14) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 15) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenu ustalonej w przepisach odrębnych w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 16) ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 17) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności;

- 18) wykorzystanie uwarunkowań przyrodniczych dla rozwoju produkcji rolnej, w tym z preferencją rolnictwa ekologicznego i produkcją żywności o wysokich parametrach jakościowych – tzw. zdrowej żywności;
- 19) dopuszczenie chowu i hodowli zwierząt o maksymalnej wielkości 40 DJP;
- 20) wspieranie gospodarstw zmieniających profil działalności z gospodarstw rolnych na leśno-rolne;
- 21) tworzenie warunków dla rozwoju agroturystyki oraz podniesienie standardu zabudowy zagrodowej.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ochronę walorów krajobrazowych, tzn. wartości ekologicznych, estetycznych i kulturowych terenu oraz związanych z nim elementów przyrodniczych, ukształtowanych przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka, niezależnie od tego, czy są objęte szczególnymi formami ochrony przyrody;
- 2) ochronę ciągów powiązań przyrodniczych zapewniających równowagę ekologiczną obszaru w skali regionalnej i lokalnej;
- 3) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 4) zwiększenie walorów przyrodniczych terenu poprzez prowadzenie zalesień w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już powierzchni leśnych, przeznaczając na ten cel grunty nieprzydatne dla rolnictwa (nieużytki, enklawy leśne) oraz takie na których produkcja rolna jest nieopłacalna (grunty najsłabsze jakościowo – klasy VI i VIz);
- 5) ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów;
- 6) ochronę dolin rzecznych i obniżeń terenowych (ciągi ekologiczne, układy wentylacyjne i odwadniające) poprzez pozostawienie tych terenów w dotychczasowym użytkowaniu jako łąki i pastwiska;
- 7) ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów, grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących; np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych itp.) wycinka dopuszczalna jedynie pod inwestycje liniowe lub ze względów bezpieczeństwa.

§ 10. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem „arch.” (arch. 52; arch. 53; arch. 54; arch. 60) obowiązek ochrony konserwatorskiej, tj. nadzoru archeologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem GEZ (dom nr 20, nr 28, przydrożna kapliczka);
- 3) na obszarze opracowania planu nie występują obiekty lub obszary, które wymagają wprowadzenia zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 11. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) tereny do realizacji celów publicznych t.j.: tereny dróg publicznych powiatowych (KDZ) i (KDL) oraz gminnych (KDD).

2. Ustalenia dla terenów opisanych w ust. 1. zawarte zostały w § 16.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, określa się indywidualnie, dla każdego terenu wydzielonego niniejszym planem w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale 3.

§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

- 1) przy realizacji zainwestowania na terenach wyznaczonych niniejszym planem konieczność uwzględnienia przepisów dotyczących Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rozporządzeniem

Wojewody Mazowieckiego nr 24 z dnia 15.04.2005 roku w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.Urz.Woj.Maz. Nr 91 z 2005 r. poz.2456), z późniejszymi zmianami;

- 2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi (woda stuletnia). Przy zagospodarowaniu terenów uwzględnić obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne. Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi obejmuje fragment miejscowości nad rzeką Wkrą, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu.

§ 14. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 2) zasady scalenia i podziału nieruchomości zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, zawartych w rozdziale 3.

§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określa się indywidualnie, dla każdego terenu wydzielonego niniejszym planem w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale 3.

§ 16. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych powiatowych i gminnych oraz dróg wewnętrznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami.

2. Dla terenów dróg powiatowych KDZ (od 1KDZ do 2KDZ) ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren na urządzenie dróg publicznych w klasie ulic zbiorczych oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość istniejących dróg powiatowych ustala się na 20m w liniach rozgraniczających;
- 3) działania związane z budową, remontem i modernizacją dróg i ich skrzyżowań realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) linie rozgraniczające dla dróg wymagających poszerzenia ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zapewnienie narożnych ściąg nie mniejszych niż 6m na 6m,
- 6) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
- 7) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 8) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

3. Dla terenu drogi powiatowej KDL (1KDL) ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren na urządzenie drogi publicznej w klasie ulicy lokalnej oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość istniejącej drogi powiatowej ustala się od 10m do 13m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) działania związane z budową, remontem i modernizacją drogi i jej skrzyżowań realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
- 5) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 6) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych;

7) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

4. Dla terenów dróg gminnych KDD (od 1KDD do 3KDD) ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren na urządzenie dróg publicznych w klasie ulic dojazdowych oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość dróg gminnych ustala się od 7m do 11m w liniach rozgraniczających;
- 3) działania związane z budową, remontem i modernizacją dróg i ich skrzyżowań realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) linie rozgraniczające dla dróg wymagających poszerzenia ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
- 6) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie;
- 7) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 8) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

5. Dla terenów dróg wewnętrznych KDW (od 1KDW do 3KDW) ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren na urządzenie dróg wewnętrznych oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych ustala się od 5m do 6m w liniach rozgraniczających, wg oznaczenia na rysunku planu;
- 3) działania związane z budową, remontem i modernizacją dróg i ich skrzyżowań realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) linie rozgraniczające dla drogi wymagających poszerzenia ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
- 6) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 7) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych;
- 8) dopuszcza się drogi bez wydzielonej jezdni i chodników;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

6. Ustala się układ komunikacji rowerowej:

- 1) prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub wydzielonych pasów dla rowerów w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, ulicy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz drogi gminnej, ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD.

7. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) dla zabudowy rolniczej, mieszkaniowej jednorodzinnej min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny zlokalizowane na terenie własnej działki w tym miejsca w garażach;
- 2) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej;
- 3) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych;

4) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² pow. użytkowej;

5) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

6) Przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 17. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się: W oparciu o sieci istniejące i projektowane ustala się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2. Docelowe wyposażenie terenu w sieci:

1) wodociągową;

2) kanalizacji sanitarnej;

3) elektroenergetyczną;

4) telekomunikacyjną.

3. Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych.

4. Realizacja poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi uwzględniać wymagane wzajemne odległości pomiędzy nimi.

5. Planowane przewodowe sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

6. W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej i planowanej sieci wodociągowej o średnicy 110mm i 160mm przebiegającej wzdłuż istniejących dróg. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki.

8. Na terenach zabudowy rolniczej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

9. Ustala się docelowo wykonanie kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Garwaczu Starym, zgodnie z "Koncepcją programowo-przestrzenną podciśnieniowej kanalizacji sanitarnej dla gminy Głinojeck". Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych (ścieki wywożone wozami asenizacyjnymi do najbliższego punktu zlewnego) lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków (o ile pozwalają na to warunki gruntowe). Obowiązuje nakaz przyłączenia szczelnych zbiorników na ścieki do sieci kanalizacji sanitarnej w trakcie jej realizacji.

10. Gospodarka odpadami – konieczność zbiórki odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane ze zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

11. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie dróg poprzez elektroenergetyczną sieć kablową lub napowietrzną, zasilaną z istniejących stacji transformatorowych, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych, i z zachowaniem zasad:

1) lokalizacja urządzeń elektroenergetycznych (np. obiekty liniowe typu linia napowietrzna lub/i kablowa) głównie w istniejących czy projektowanych pasach drogowych, liniach rozgraniczających dróg jak również na terenach innego przeznaczenia;

2) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;

- 3) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, a także poza liniami rozgraniczającymi ulic – z możliwością wydzielenia odrębnej działki (2m x 3m), zgodnie z przepisami szczególnymi, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej,
- 4) lokalizacja budowli typu stacja transformatorowa i innych urządzeń elektroenergetycznych nie wymaga zmiany ustaleń planu.

12. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska.

13. Zabezpieczenie włącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej.

14. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją urządzeń melioracyjnych (projekt i jego realizacja) na terenie objętym planem muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

15. Możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **RM (od 1RM do 24RM)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie agroturystyki i usług podstawowych nieuciążliwych, obiekty obsługi rolnictwa;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z przyległych ulic zbiorczych, lokalnej, dojazdowych i dróg wewnętrznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z §8. pkt 8) uchwały;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,5;
- 5) prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) zabudowa usługowa jako wbudowana w budynki mieszkalne lub jako wolnostojąca;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych przy granicach działki,
- 8) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy w ramach dopuszczalnego przeznaczenia i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy w pkt 3.;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 12m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 7m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń służących do obsługi produkcji rolniczej (np. silosy) do 15m;
- 4) geometria dachu: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; główna kalenica dachu: równoległa do dróg wewnętrznych (dla nowych budynków na działkach przyległych do ulic), dowolna dla budynków garażowych i gospodarczych;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych od 10m do 18m.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki o funkcji rolniczej 2000m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°;

3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 22m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000m².

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **MN (od 1MN do 15MN)** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych nieuciążliwych;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z przyległych ulic zbiorczych, dojazdowych i dróg wewnętrznych;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z §8. pkt 8) uchwały;

4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1;

5) prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

6) zabudowa usługowa jako wbudowana w budynki mieszkalne lub jako wolnostojąca;

7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych przy granicach działki,

8) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy w pkt 3.;

9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 12m;

2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7m;

3) geometria dachu: dla budynków mieszkalnych i usługowych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; główna kalenica dachów: równoległa do frontu działki.; dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu dowolny;

4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych od 8m do 18m.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna powierzchnia działki o funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej 1000m²;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°;

3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 22m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m².

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN.U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa w zakresie rekreacji typu pensjonatowego;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu.

2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic zbiorczych;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z §8. pkt 8) uchwały;

4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8;

5) prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

6) zabudowa usługowa jako wbudowana w budynki mieszkalne lub jako wolnostojąca;

7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych przy granicach działki,

- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca lub wbudowana lub zespolona z bryłą budynku o funkcji podstawowej;
- 10) stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce.

3. Zakaz lokalizowania:

- 1) zakładów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
- 4) tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej o wysokości do 12m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7m;
- 3) geometria dachu: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; główna kalenica dachu: równoległa do ulicy zbiorczej (2KDZ);
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych od 10m do 20m.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej 1000m² z tolerancją 20%;
- 2) minimalna powierzchnia działki o funkcji zabudowy usługowej 2500m² z tolerancją 20%;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°;
- 4) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25m.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL (od 1ZL do 32ZL)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;
- 4) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz cieków wodnych, urządzeń i rowów melioracyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Na terenach lasów dopuszcza się możliwość:

- 1) lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów;
- 2) urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych;
- 3) utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.

4. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym.

- 1) nie ustala się szczegółowych zasad podziału nieruchomości dla terenów leśnych, podziałów należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZLD (od 1ZLD do 17ZLD)** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny pod zalesienie wyznaczonych gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych i nieużytków;

- 2) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 4) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz cieków wodnych, urządzeń i rowów melioracyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej przed realizacją zalesiania i zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** (od **1R** do **13R**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zalesień na glebach o klasach bonitacyjnych VI i VIz, drogi dojazdowe do pól, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z przyległych ulic zbiorczych, lokalnej, dojazdowych i dróg wewnętrznych.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie ustala się szczegółowych zasad podziału i scalania nieruchomości dla terenów rolnych, podziałów należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** (od **1WS** do **6WS**) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rowów melioracyjnych z zielenią nadwodną.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;
- 2) lokalizację urządzeń melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń od rowów melioracyjnych o szerokościach wg rysunku planu;

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25. W celu zapewnienia warunków ochrony ludności w sytuacji zagrożenia ustala się:

- 1) konieczność uwzględnienia wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi przy realizacji zabudowy;
- 2) możliwość lokalizacji na obszarze objętym planem urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej.

§ 26. Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy;

§ 27. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu w wysokości:

- 1) 10 % dla terenu **RM**;
- 2) 10 % dla terenu **MN**;
- 3) 20 % dla terenu **MN.U**;

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

2. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Grzegorz Sikorski

ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały NR III/26/2018
RADY MIEJSKIEJ W GLINOJECKU
z dnia 20 grudnia 2018r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Bielawy,
gmina Gliniojeck.

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę		Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Zarządzenie Burmistrza Miasta i Gminy nr. . . z dnia . . .		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy załącznik do uchwały Nrz dnia		Uwagi
		Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej	Adres				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I.				UWAG		WNIE	SIONO				

Przewodniczący Rady Miejskiej

PRZEWODNICZĄCY RADY
Grażyna Sikorski

ZAŁĄCZNIK NR 3
do uchwały NR III/26/2018
RADY MIEJSKIEJ W GLINOJECKU
z dnia 20 grudnia 2018r.


w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Realizując ustalenia zawarte w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. gmina przewiduje następujące wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej zgodnie z zapisami w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Bielawy, gmina Gliniojeck* (zawarte w Prognozie skutków finansowych uchwalenia „Miejscowego planu ...”), które będą realizowane w sposób następujący:

Zadanie 1. – przejęcie na rzecz Gminy gruntów pod drogi publiczne w perspektywie 10 lat, szacowany koszt: 100 000zł;

W/w wielkości zostaną uściślone na etapie sporządzania dokumentacji projektowo - kosztorysowej oraz operatów szacunkowych dotyczących wyceny gruntów, celem wykupu przez gminę.

Przewodniczący Rady Miejskiej

PRZEWODNICZĄCY RADY

Grzegorz Sikorski

Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Bielawy, gmina Głinojeck przystąpiono na podstawie uchwały Nr XVII/184/2017 Rady Miejskiej w Głinojecku z dnia 2 sierpnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Bielawy, gmina Głinojeck.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Głinojecku ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 1073).

Granice planu obejmują obszar o powierzchni ok. 347 ha, w skład którego wchodzi tereny wsi Bielawy.

Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Głinojecku stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głinojeck, przyjętego uchwałą Nr XXV/213/02 Rady Miejskiej w Głinojecku z dnia 26.06.2002 roku.

Studium w obszarze planu wyznacza strefę rozwoju funkcji leśno rolnych oraz wyodrębnia następujące tereny:

1)skupiska istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – uzupełnienia, modernizacja oraz przekształcenie,

2)tereny lasów i zadrzewień,

3)tereny planowanych dolesień,

4)kompleksy gleb o niższych klasach bonitacyjnych,

5)kompleksy gleb o klasie bonitacyjnej III i IV,

6)drogi powiatowe,

7)główne drogi gminne.

Ustalenia planu realizują wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 1073)

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1)**wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób harmonizujący z istniejącym zainwestowaniem i zabudową bezpośredniego sąsiedztwa,

2)**walory architektoniczne i krajobrazowe:** poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji zabudowy w stosunku do dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz przez określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych,

3)**wymagania ochrony środowiska:** poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m.in. zakazem lokalizacji realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury, w szczególności budowy i modernizacji dróg, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych, a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,

4)**wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w obszarze objętym planem występują cztery zabytki archeologiczne, gdzie dla realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności wprowadza się konieczność

przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzorów; ponadto występują trzy obiekty (dwa budynki i przydrożna kapliczka) wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków; projekt planu nie zawiera zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie,

5)**wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia:** projekt planu miejscowego w treści uchwały zawiera ustalenia odnoszące się do zagadnień związanych z ochroną zdrowia, bezpieczeństwem ludzi i mienia oraz potrzeb osób niepełnosprawnych wyrażone min .poprzez zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenia norm dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,

6)**walory ekonomiczne przestrzeni:** obszar opracowania posiada dostęp do infrastruktury technicznej, która lokalizowana jest w pasach dróg publicznych; zaplanowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, w tym układ drogowy, pozwoli na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę; zmiana przeznaczenia terenu przyczyni się do aktywizacji gospodarczej wsi i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,

7)**prawo własności:** tereny są własnością prywatną i będą zagospodarowane zgodnie z ich przeznaczeniem w planie miejscowym i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

8)**potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** w obszarze planu ustalono obowiązek dostosowania dróg publicznych, sieci i urządzeń zaopatrujących w wodę i urządzeń telekomunikacyjnych, do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa,

9)**potrzeby interesu publicznego:** zostały zabezpieczone poprzez określenie prawidłowych parametrów dróg oraz ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu,

10)**potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej:** projekt planu zawiera ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej,

11)**zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:**

a)podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko - w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Głinojeck,

b)umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej,

c)udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną,

d)przeprowadzenie dyskusji publicznej,

12)**potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:** w obszarze planu problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia mówiące o możliwości przyłączenia obiektów do sieci wodociągowej; ponadto sieci i urządzenia zaopatrujące w wodę, muszą spełniać wymagania w sytuacja kryzysowych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne (zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (aktywizacja gospodarcza).

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

a) kształtowanie struktury przestrzennej w nawiązaniu do sąsiedztwa przy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności,

b) mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego tj. z komunikacji zapewnionej przez przedsiębiorstwa świadczące usługę przewozu osób,

c) rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie pieszych i rowerzystów zapewniają odpowiednie szerokości istniejących dróg,

d) nową zabudowę zlokalizowano w oparciu o istniejącą zabudowę z dostępem do sieci komunikacyjnej i istniejących systemów infrastruktury technicznej.

Przedstawiony projekt planu obszaru zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Bielawy, gmina Głinojeck jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głinojeck.

Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków nie będzie znaczący i ponadto rozłożony w czasie, natomiast z tytułu zmiany przeznaczenia wzrosną dochody budżetu gminy; powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 2 do Uchwały.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głinojeck oraz planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego” przyjętej Uchwałą Nr XVII/176/2017 Rady Miejskiej w Głinojecku z dnia 30 czerwca 2017r., która wykazała konieczność uchwalania kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sporządziła:

Sylwia Koziątek