

**UCHWAŁA NR VII/50/2019
RADY MIEJSKIEJ W GLINOJECKU**

z dnia 9 maja 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gliniojeck dla obszaru położonego w obrębie Kondrajec Szlachecki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506), oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz.1945 ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Gliniojecku Nr XXII/233/2013 z dnia 7 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gliniojeck dla obszarów położonych w obrębach: Dukt-Krusz, Kondrajec Szlachecki, Żeleźnia, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gliniojeck” przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Gliniojecku Nr XXV/213/02 z dnia 6 czerwca 2002 r, Rada Miejska w Gliniojecku, postanawia, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gliniojeck dla obszaru położonego w obrębie Kondrajec Szlachecki, o powierzchni ok. 6 ha, zwany dalej planem.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:

1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, składającej się z czterech rozdziałów:

I. ustalenia ogólne,

II. ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem,

III. ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów:

IV. ustalenia końcowe;

- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz.1945 ze zmianami);
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 4) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę;
- 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 6) **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

- 8) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 9) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni ulicy lub granicy działki, z pominięciem logii, balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości do 1,5m, kondygnacji podziemnych budynku oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
- 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.

§ 4. 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) 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 na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy terenu;
- 4) przeznaczenia terenu funkcjonalnego, określonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym spośród innych terenów: **R**;
- 5) wymiarowania w metrach.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7. Wyodrębnia się teren o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

1. Teren upraw rolnych i zieleni nieurządzonej, z dopuszczeniem realizacji zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **R.Z.**

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Obiekty i urządzenia na terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, z przepisami określonymi dla terenu funkcjonalnego, z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

2. Stosowanie działań porządkujących w zakresie ujednoczenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (ogrodzenia, zieleni, znaki systemu informacji).

3. Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych.

4. Określa się zasady lokalizowania budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Dla terenu objętego planem zakaz lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) 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.

2. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) zakaz stosowania rozwiązań mogących stanowić bariery ekologiczne, utrudniające przemieszczanie się gatunków;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, mogących powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska (w tym dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego), poza terenem działki budowlanej, na której są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) przy zagospodarowaniu terenów obowiązek stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych;
- 4) ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianą technologii i urządzeń.

3. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych.

4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się realizację przydomowych lub grupowych oczyszczalni ścieków. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, opróżnianych okresowo zbiorników ścieków.

5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. 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.

7. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach, wysokosprawnych, proekologicznych systemów ciepłych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska.

8. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów.

9. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów, grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej).

10. Minimalny udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej został określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

§ 10. Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Zagospodarowanie terenu objętego planem w sposób uwzględniający otoczenie przyrodnicze, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawartymi w § 9 oraz ustaleniami szczegółowymi dla wyznaczonego terenu.

2. Zastosowanie architektury, która nie konkuruje z otoczeniem przyrodniczym, z zastosowaniem zharmonizowanej dla wszystkich obiektów na działce budowlanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych.

§ 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Ochrona zabytku archeologicznego w granicach stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu specjalnym symbolem. Podejmowanie działań w obszarach lub przy obiektach objętych ochroną konserwatorską, wymaga stosowania obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, określa się indywidualnie w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

1. Dopuszcza się możliwość wydzielania działek o powierzchni innej niż wskazane w ustaleniach szczegółowych w przypadku:

- 1) wydzielania działek na lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielania działek o nieregularnym kształcie.

§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Przy realizacji zainwestowania na terenie wyznaczonym niniejszym planem - konieczność uwzględnienia Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 24 z dnia 15.04.2005 roku w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (zmienionego późniejszymi rozporządzeniami).

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Przy zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV należy uwzględnić ograniczenia wynikające z norm i przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem poprzez istniejący w sąsiedztwie układ drogowy.

2. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu.

3. Przy zagospodarowaniu terenów dróg dojazdowych ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

4. Przy zagospodarowaniu terenów dróg dojazdowych konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16, pkt 19.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W oparciu o sieci istniejące i projektowane ustala się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

1. Docelowe wyposażenie terenu w sieci w przypadku realizacji zabudowy siedliskowej:

- 1) wodociągową,
- 2) kanalizacji sanitarnej,
- 3) kanalizacji deszczowej,
- 4) elektroenergetyczną,
- 5) telekomunikacyjną.

2. Na terenach objętych planem dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych.

3. Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem konieczność uwzględnienia uwarunkowań wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych odrębnymi przepisami odległości obiektów od tych sieci oraz wzajemnych odległości pomiędzy nimi.

4. Planowane przewodowe sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne lub napowietrzne, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

5. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki.

8. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych należy odprowadzić powierzchniowo lub docelowo do systemu kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

9. Na terenach zabudowy nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

11. Dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

12. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej i do najbliższej oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

13. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników (ścieki wywożone wozami asenizacyjnymi do najbliższego punktu zlewnego) lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

14. 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.

15. Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez elektroenergetyczną sieć kablową lub napowietrzną, zasilaną z istniejących stacji transformatorowych, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych.

16. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7,5 m w obie strony od osi w/w linii.

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

18. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowe.

19. Dla terenów wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych oraz terenów do nich przyległych plan ustala:

- 1) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów melioracyjnych,
- 2) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi rowu;
- 3) możliwość lokalizowania zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy rowu.

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

§ 17. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów.

1. W niniejszym planie nie ustala się innego, poza dotychczasowym, sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 18. Stawka procentowa.

1. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została określona w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

R. Z - pow. ok. 5,81 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze (uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne);

2. Przeznaczenie uzupełniające - dopuszczenie realizacji zabudowy zagrodowej;

3. Możliwość realizacji obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości obsady do 40 DJP.

4. Zakaz lokalizowania:

1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

2) przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,

3) tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa.

5. Dopuszcza się lokalizację:

1) w obszarze wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - obiektów gospodarczych związanych z hodowlą, chowem zwierząt i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych,

2) zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,

- 3) terenów zieleni i ogródków działkowych,
- 4) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
- 5) elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa;
 6. Dla zabudowy zagrodowej, dopuszczzonej na terenach rolnych, ustala się:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 2) minimalna powierzchnia działki zagrodowej – 0,5 ha;
 - 1) intensywność zabudowy: maksimum 0,30, minimum 0,05,
 - 2) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30,
 - 3) teren siedliska pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej,
 - 4) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
 - 5) gabaryty budynków:
 - budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 10,5m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku,
 - dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m.
7. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu.
8. Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).
9. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
10. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16.
11. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15 kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7,5 m od osi w/w linii), zgodnie z rysunkiem planu.
12. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.
13. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16, pkt 19.
14. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu.
15. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego a wszelkie działania należy prowadzić w oparciu o ustalenia zawarte w § 11.
16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.


ROZDZIAŁ IV

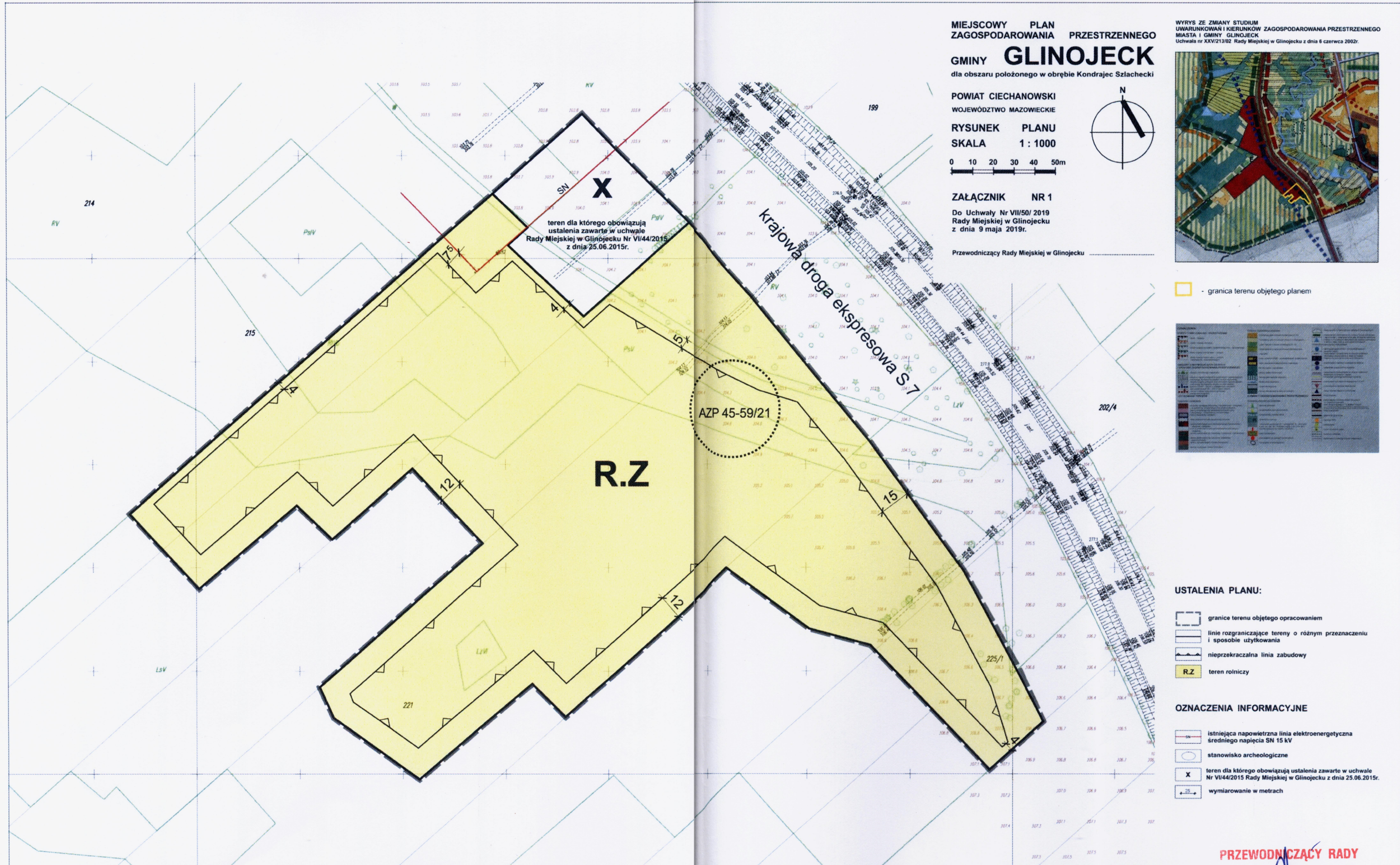
Ustalenia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Głinojeck.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady


Grzegorz Sikorski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY **GLINOJECK**
dla obszaru położonego w obrębie Kondrajec Szlachecki

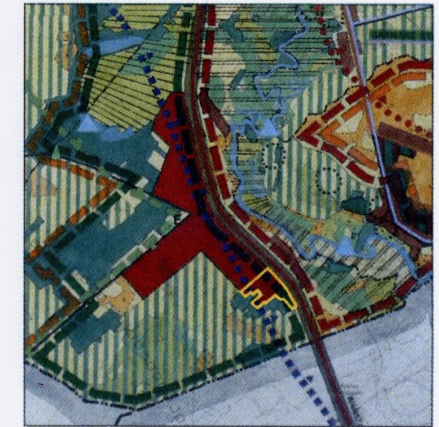
POWIAT CIECHANOWSKI
WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
Do Uchwały Nr VII/50/2019
Rady Miejskiej w Gliniojecku
z dnia 9 maja 2019r.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Gliniojecku

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GLINOJECK Uchwała nr XXV/213/02 Rady Miejskiej w Gliniojecku z dnia 6 czerwca 2002r.



granicą terenu objętego planem

| Legenda | |
|----------|---|
| [Symbol] | granicę terenu objętego opracowaniem |
| [Symbol] | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania |
| [Symbol] | nieprzekraczalna linia zabudowy |
| [Symbol] | teren rolniczy |
| [Symbol] | istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV |
| [Symbol] | stanowisko archeologiczne |
| [Symbol] | teren dla którego obowiązują ustalenia zawarte w uchwale Nr VI/44/2015 Rady Miejskiej w Gliniojecku z dnia 25.06.2015r. |
| [Symbol] | wymiarowanie w metrach |

USTALENIA PLANU:

- granicę terenu objętego opracowaniem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- R.Z teren rolniczy

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV
- stanowisko archeologiczne
- teren dla którego obowiązują ustalenia zawarte w uchwale Nr VI/44/2015 Rady Miejskiej w Gliniojecku z dnia 25.06.2015r.
- wymiarowanie w metrach

PRZEWODNICZĄCY RADY
Grzegorz Sikorski

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
gminy Gliniojeck dla obszaru położonego w obrębie Kondrajec Szlachecki**

| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | Rozstrzygnięcia Rady Gminy załącznik do uchwały nr/...../2018 z dnia 2018r. | | 9. |
|---|----|----|----|----|----|--|--------------------------------|----|
| | | | | | | 7. uwaga uwzględniona | 8. uwaga nieuwzględniona | |
| — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| W okresie wyłożenia (04.12.2018r. - 16 01.2019r.) niniejszego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uwag do powyższego nie wniesiono | | | | | | | | |

PRZEWODNICZĄCY RADY

Grzegorz Sikorski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/50/2019
Rady Miejskiej w Gliniojecku
z dnia 9 maja 2019 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 1945 ze zmianami), **określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w w/w planie, należących do zadań własnych gminy.**

§ 1. 1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: a. gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego, b. wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. W/w miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gliniojeck dla obszaru położonego w obrębie Kondrajec Szlachecki dotyczy zmiany przeznaczenia terenu z dolesienia na teren upraw rolnych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej – w związku z powyższym nie zachodzi tu potrzeba realizacji inwestycji z zakresu dróg oraz infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Grzegorz Sikorski

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do którego ustanowienia uprawnia Radę Miejską w Głinojecku, zgodnie z Ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) i ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945ze zm.).

Uchwała Rady Miejskiej w Głinojecku Nr XXII/233/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głinojeck dla obszarów położonych w obrębach: Dukt-Krusz, Kondrajec Szlachecki, Żeleźnia została podjęta w dniu 7 listopada 2013 roku.

Przystąpienie do sporządzenia niniejszego planu było potrzebą interesu publicznego oraz interesu prywatnego w zakresie ustalenia nowych zasad zagospodarowania podmiotowego terenu.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głinojeck” (przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Głinojecku Nr XXV/213/02 z dnia 6 czerwca 2002 r.)

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Głinojecku podejmuje również:

1)rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik do uchwały.

2)rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami), z uwzględnieniem zapisów art. 18 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2016, poz. 1165).

W planie miejscowym uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe – ustalenia planu nie naruszają tych wymogów, projektowana zabudowa oraz jej charakter jest ściśle związany z przeznaczeniem terenu wskazanym w planie, dla przeznaczenia terenu określono wskaźniki i parametry zabudowy, które nie naruszają i nie burzą ładu przestrzennego oraz nie powodują powstania dysharmonii w krajobrazie;

2)wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ale również urbanistyki i architektury spełniono w niniejszym planie poprzez zgodność z szeregiem przepisów, ustaw, norm oraz rozporządzeń wykonawczych;

3)wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – spełniono ten wymóg określają w planie zasady ochrony środowiska i przyrody poprzez zakazy i nakazy;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obiekty i obszary objęte prawnymi formami ochrony;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – plan miejscowy nie narusza tych wymagań i spełnia potrzeby osób niepełnosprawnych.

6)walory ekonomiczne przestrzeni - niniejszy plan stwarza możliwości racjonalnego wykorzystania przestrzeni na etapie planowania jej przeznaczenia w zakresie właściwego rozmieszczenia poszczególnych rodzajów budynków i ich funkcji, jak też maksymalnego wykorzystania przestrzeni;

7)prawo własności - ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z rzeczy i terenu oraz nie naruszają przy tym konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności, działalność realizowana w wyniku ustaleń planu oraz jej oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice obszaru objętego planem;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby logistyczne w zakresie obronności oznaczają w planie miejscowym lokalizację w przestrzeni dróg publicznych, linii kolejowych i wodnych szlaków

komunikacyjnych – w granicach terenu objętego planem występuje publiczna droga powiatowa;

9) potrzeby interesu publicznego – zgodnie z ustaleniami niniejszego planu nie występuje konieczność określenia sposobu realizacji potrzeb interesu publicznego – miejscowy plan obejmuje obszar prywatnej własności;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – w niniejszym planie określono zasady modernizacji, rozwoju i budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

W trakcie czynności proceduralnych zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego poprzez wystosowanie ogłoszenia o przystąpieniu i o wyłożeniu do publicznego wglądu. W tym czasie istniała możliwość składania uwag i wniosków, w tym również z pomocą środków komunikacji elektronicznej. W związku z czym została zachowana jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

W niniejszym planie miejscowym określając sposób zagospodarowania przestrzennego terenu zważono na interes publiczny i prawny. Plan sporządzono na wniosek właścicieli terenów objętych planem. Sporządzanie planu miejscowego poprzedzono analizami ekonomicznymi, społecznymi i środowiskowymi. Ustalenia planu nie naruszają równowagi środowiskowej oraz interesów osób trzecich.

Reasumując, uchwalany plan miejscowy spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Głinojeck dla której Rada Miejska w Głinojecku dnia 30 czerwca 2017 roku podjęła Uchwałę Nr XVII/176/2017 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głinojeck” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Niniejszy plan miejscowy będzie miał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W planie określono zasady lokalizacji nowej zabudowy. Zmiana przeznaczenia gruntów w planie spowoduje zmianę obciążeń podatkowych właścicieli na rzecz gminy. Podatki od gruntów, budynków będą stanowić jedno ze źródeł dochodów gminy. Nie przewiduje się kosztów gminy związanych z wykupem nieruchomości na cele publiczne, wynikających z uchwalenia niniejszego planu miejscowego.

Procedura sporządzania planu miejscowego przebiegała zgodnie z art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z dokumentowaniem czynności zgodnym z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr. 164 poz. 1587), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art. 16 ust. 2 Ustawy.

Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Sporządziła:

Koziatek Sylwia