DZ. U. Woj. Warszawa, ogłoszony dnia 9 października 2015 r.
Poz. 8133

UCHWAŁA NR IX/37/2015
RADY GMINY STANISŁAWÓW

z dnia 10 sierpnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szymankowszczyzna Gmina Stanisławów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXXIII/221/2006 Rady Gminy Stanisławów z dnia 8 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szymankowszczyzna i uchwałą Nr V/15/2015 Rady Gminy Stanisławów z dnia 27 lutego 2015r. w sprawie zmiany uchwały z dnia 8 kwietnia 2006r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szymankowszczyzna, gmina Stanisławów Rada Gminy Stanisławów stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stanisławów zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/76/2008 Rady Gminy Stanisławów z dnia 17 marca 2008r. uchwala co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szymankowszczyzna, gmina Stanisławów obejmujący teren określony w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały Rady Gminy Stanisławów**.**

2. Granice obszaru planu zawiera rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik Nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 3.

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

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci nie przekraczającym 10°,

2) **działalności gospodarczej** – jest to działalność wytwórcza, budowlana, handlowa i usługowa wykonywana w sposób ciągły i zorganizowany;

3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) **maksymalnym / minimalnym wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną / minimalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

5) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną na działce budowlanej powierzchnię biologicznie czynną w stosunku do całej powierzchni działki, wyrażoną w %;

6) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków liczoną po zewnętrznym obrysie budynków oraz powierzchni utwardzonej do powierzchni ogólnej działki określonej w %;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie ograniczającą obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;

8) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie w jakiejkolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną - nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy;

9) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu;

10) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 uchwały, jeśli z treści przepisów nie wynika inaczej;

12) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi z wyłączeniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1;

14) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;

15) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

16) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć tereny, obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach oraz instalacje i urządzenia przeznaczone do działalności usługowej, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, na którym działalność usługowa jest prowadzona oraz nie wywołuje innych oddziaływań niepożądanych, jak drgania, wibracje oddziaływanie zapachowe.

2. Pojęcia i określenia użyte w treści niniejszej uchwały i niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) granice obszaru objętego planem;

2) granice strefy ochrony zachowanych elementów zabytkowych „B”;

3) granice strefy zachowanych reliktów archeologicznych „OW”;

4) stanowisko archeologiczne AZP56-72/15;

5) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

6) pomnik przyrody wraz ze strefą ochronną;

7) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

8) linie zabudowy nieprzekraczalne;

9) symbole literowe lub cyfrowo-literowe;

10) wymiarowanie.

2. Oznaczenia na rysunku planu (załącznik Nr 1) nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
ZASADY
OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 4. 1. Ustala się kształtowanie ładu przestrzennego poprzez ustalenia szczegółowe kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu ustalone w dziale II oraz następujące ogóle ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem.

1) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć:

a) powierzchnię i kształt umożliwiający ich prawidłowe zagospodarowanie,

b) zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki.

2) plan dopuszcza lokalizację budynków na działkach budowlanych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy;

3) plan wprowadza zakaz sytuowania wielkoformatowych reklam za wyjątkiem szyldów reklamowych o powierzchni do $2m^2$.

2. Ustala się następujące zasady lokalizowania nośników reklamowych:

1) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na ogrodzeniach, na elewacjach budynków lub na słupach ogłoszeniowych;

2) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na narożnych ścięciach linii ogrodzeń, co najmniej 1 m od skosu w każdą stronę;

3) reklama nie może utrudniać użytkowania obiektów i korzystania z nieruchomości, w tym także z nieruchomości sąsiednich;

4) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych o powierzchni informacyjnej do 4,0 m^2 na każdej działce budowlanej i wysokości nośnika do 5,0 m nad poziom terenu oraz o łącznej powierzchni informacyjnej w ramach działki budowlanej do 12 m^2;

5) reklama musi być utrzymana w odpowiednim stanie technicznym zapewniającym estetykę urządzenia oraz bezpieczeństwo użytkowników nieruchomości i budynków.

Rozdział 3.
ZASADY
OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary objęte prawną ochroną przyrody na podstawie przepisów odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem występuje obiekt objęty prawną ochroną przyrody na podstawie przepisów odrębnych, pomnik przyrody – topola biała, oznaczona na rysunku planu graficznie.

1) w promieniu 15m od pnia drzewa w strefie ochronnej obowiązują zakazy i ograniczenia stosownie do wymagań dotyczących ochrony pomnika przyrody zawartych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami zawartymi w dziale II.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi zakazuje się prowadzenia robót ziemnych, które mogłyby powodować trwałe lub okresowe zalewanie wodami opadowymi działek sąsiednich lub wywoływać osuwanie się gruntu.

5. W zakresie usuwania odpadów :

1) ustala się na obszarze objętym planem zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych;

2) ustala się stosowanie systemu gromadzenia, usuwania i unieszkodliwiania odpadów gwarantujący ochronę środowiska.

6. W zakresie ochrony wód ustala się:

1) zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód i ścieków do wód powierzchniowych i gruntu z wyłączeniem zrzutów na które uzyskano pozwolenie wodno-prawne;

2) zachowanie niezabudowanych pasów o szerokości min 5 m od krawędzi cieków i rowów, w celu umożliwienia zarządcy prowadzenia robót remontowych i konserwacji oraz w celu stworzenia ochrony biologicznej.

7. W zakresie ochrony akustycznej ustala się dotychczasowy poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) od dróg i ulic w dzień 61 dB, w nocy 56 dB,

b) od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu w dzień 50 dB, w nocy 40 dB.

2) tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej:

a) od dróg i ulic w dzień 65 dB, w nocy 56 dB,

b) od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu w dzień 55 dB, w nocy 45 dB.

8. Nie ustala się zasad ochrony krajobrazu kulturowego.

Rozdział 4.
ZASADY
OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Plan wyznacza w celu ochrony konserwatorskiej strefę ochrony zachowanych elementów zabytkowych „B" obejmującą teren, na którym usytuowany jest dawny czworak – obecnie świetlica wiejska w Szymankowszczyźnie, ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

3. W strefie „B" wszelka działalność inwestycyjna winna być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Plan wyznacza dla stanowiska archeologicznego AZP56-72/15 znajdującego się w krajowej, wojewódzkiej, gminnej ewidencji zabytków granicę strefy zachowanych reliktów archeologicznych ochrony konserwatorskiej „OW".

5. W strefie „OW" dopuszcza się roboty budowlane naruszające grunt na głębokość większą niż 0,3m pod nadzorem archeologicznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Plan zachowuje obiekty zainteresowania konserwatorskiego wymienione w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowane na działce numer 73/2 remiza strażacka oraz na działce numer 68 czworak – obecnie świetlica wiejska, wszelka działalność inwestycyjna winna być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami szczególnymi zawartymi w dziale II.

Rozdział 5.
WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB
KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 7. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych.

Rozdział 6.
GRANICE I SPOSOBY
ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW
PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH,
A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI
ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, poza wymienionymi w rozdziale 3 i rozdziale 4.

Rozdział 7.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI
SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 9. 1. Na terenie objętym planem nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarcze nieruchomościami.

2. Ustala się na terenie objętym planem następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów MN/U ustala się:

a) szerokość frontu działki minimum 18 m.

2) dla terenów U ustala się:

a) szerokość frontu działki minimum 25 m.

3. Na terenach objętych planem dopuszcza się zachowanie działek istniejących, o powierzchniach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ich prawa do zabudowy, pod warunkiem przestrzegania przepisów odrębnych.

4. Plan ustala kąt położenia granic działek w stosunku do położenia pasa drogowego 90°, z dopuszczeniem odchylenia do 5%.

Rozdział 8.
SZCZEGÓLNE WARUNKI
ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA
W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Rozdział 9.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY
SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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

1) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym stanowi droga powiatowa oznaczona symbolem:

a) KD(Z) 2223W relacji Mińsk Mazowiecki – Stanisławów.

2) powiązania układu komunikacyjnego z układem wewnętrznym stanowią drogi gminne oznaczone symbolami:

a) 221223W KD(L) - droga gminna lokalna (klasy L) do wsi Czarna,

b) 221219W KD(L) - droga gminna lokalna (klasy L) do wsi Lubomin,

c) 221210W KD(L) - droga gminna lokalna (klasy L) do wsi Czarna.

3) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku symbolami KDW.

2. Plan ustala parametry dla drogi powiatowej:

1) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12m;

2) minimalna szerokość jezdni 6,0 m;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą;

4) klasa drogi Z (zbiorcza).

3. Plan ustala parametry dla dróg gminnych publicznych:

1) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 8m;

2) minimalna szerokość jezdni 5,5 m;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą;

4) klasa drogi L (lokalna).

4. Plan ustala parametry dla dróg wewnętrznych:

1) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 5m;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej z drogą.

5. Ustala się minimalne wartości miejsc postojowych według ustaleń zawartych w dziale II;

6. Plan ustala miejsca postojowe dla rowerów w liczbie minimum 1 miejsce postojowe na 5 stanowisk samochodowych.

§ 12. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę poprzez przyłącza wodociągowe do istniejącego gminnego wodociągu;

a) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody.

2) odprowadzenie ścieków komunalnych do bezodpływowych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni i ich wywóz do oczyszczalni ścieków;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo bezpośrednio do gruntu na własny teren, w sposób uniemożliwiający spływ wód na grunty sąsiednie;

4) usuwanie odpadów stałych systemem zorganizowanym do pojemników, worków lub kontenerów ustawionych na własnym terenie i przekazywanie ich do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ogrzewanie budynków i podgrzewanie wody z zastosowaniem urządzeń indywidualnych w poszczególnych obiektach, z preferencją - jako źródeł energii- gazu ziemnego i energii elektrycznej; urządzenia grzewcze nie mogą powodować uciążliwości dla otoczenia (zwłaszcza zadymienia lub oddziaływania zapachowego) oraz muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska.

§ 13. 1. Ustala się zasilanie terenów objętych planem w gaz ziemny z gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia ze stacji redukcyjno - pomiarowej w Sokólu, gmina Stanisławów.

2. Sieć gazowa powinna być projektowana i budowana zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się przebieg trasy sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

5. Linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu.

§ 14. 1. Ustala się zaopatrzenie wszystkich terenów budowlanych, wyznaczonych niniejszym planem w energię elektryczną o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych, realizowaną poprzez budowę nowych oraz przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV.

2. Ustala się zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV z możliwością ich likwidacji, przebudowy, wymiany lub budowy nowych linii pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu oraz przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się zastąpienie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich i niskich napięć podziemnymi liniami kablowymi.

4. Ustala się zachowanie istniejących stacji transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych z możliwością ich likwidacji, przebudowy, wymiany lub budowy nowych stacji pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu oraz przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Ustala się wyposażenie wszystkich terenów budowlanych, wyznaczonych niniejszym planem w sieci i urządzenia telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

2. W związku z ust. 1 ustala się:

1) adaptację istniejących sieci i urządzeń;

2) lokalizację nowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
SPOSÓB I TERMIN
TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA
I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 16. Plan nie ustala tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 11.
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ
Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

§ 17. 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się:

1) MN/U – 10%;

2) RM – 10%;

3) U – 10%;

4) KD – 10%.

DZIAŁ II.
PRZEPISY SZCZEGÓLNE
Rozdział 12.
PRZEZNACZENIE TERENÓW ORAZ LINIE ROZGRANICZAJĄCE

TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA, W TYM LINIE ZABUDOWY, GABARYTY OBIEKTÓW I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

§ 18. 1. Ustala się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ÷ 7MN/U.**

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

1) zarówno zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową bez konieczności łączenia funkcji;

2) działalność gospodarczą, która nie powoduje oddziaływania wykraczającego poza teren inwestycji oraz nie koliduje z funkcją mieszkaniową jednorodzinną.

3. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej 25%;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej 60%;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 0,6;

5) maksymalna wysokość dla budynków mieszkalnych i usługowych do 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

6) maksymalna wysokość dla budynków gospodarczych i garażowych do 6 m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

7) dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudowy istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego;

8) dla budynków gospodarczych i garażowych sytuowanych przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 30°;

9) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w § 11;

10) obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach nie mniej niż:

a) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,

b) 20 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni usługowej,

c) 1 miejsce postojowe na lokal usługowy.

§ 19. 1. Ustala się tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ÷ 9RM.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi nieuciążliwe jako wbudowane związane z agroturystyką i rolnictwem.

3. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji 25%;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej 70%;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 0,01;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 0,7;

5) maksymalna wysokość dla budynków mieszkalnych do 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

6) maksymalna wysokość dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych do 9m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

7) dla budynków mieszkalnych dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudowy istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego;

8) na budynkach gospodarczych, inwentarskich i garażowych sytuowanych przy granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 30°;

9) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w § 11;

10) obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny.

§ 20. 1. Ustala się tereny przeznaczone pod zabudowę usługową oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ÷ 2U.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się działalność gospodarczą, która nie powoduje oddziaływania wykraczającego poza teren, do którego posiada tytuł prawny oraz nie zalicza się do działalności uciążliwej w rozumieniu przepisów odrębnych związanych z ochroną środowiska.

3. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej 10%;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej 90%;

3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 0,05;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 1,0;

5) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

6) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudowy istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do stanu istniejącego oraz z dopuszczeniem dachu płaskiego;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w § 11;

8) obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach nie mniej niż 25 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni usługowej.

§ 21. 1. Ustala się tereny przeznaczone pod lasy oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZL.**

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

§ 22. 1. Ustala się przeznaczenie terenu pod drogę powiatową klasy Z (zbiorczej) oznaczoną na rysunku planu symbolem **2223W KD(Z)**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające, urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania terenu zawarte w rozdziale 9 §11 pkt.2.

§ 23. 1. Ustala się przeznaczenie terenów pod drogi gminne klasy L (lokalnej) oznaczone na rysunku planu symbolem **221223W KD(L),221219W KD(L),221210W KD(L).**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające, urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania terenu zawarte w rozdziale 9 §11 pkt.3.

§ 24. 1. Ustala się tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ÷ 2KDW**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się chodniki, rowy odwadniające, urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg.

4. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania terenu zawarte w rozdziale 9 §11 pkt.4.

DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stanisławów.

§ 26. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na internetowej stronie Urzędu Gminy Stanisławów.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Kraszewski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/37/2015
Rady Gminy Stanisławów
z dnia 10 sierpnia 2015 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik graficzny

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/37/2015

Rady Gminy Stanisławów

z dnia 10 sierpnia 2015 r.

ROSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015r. poz. 199), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, ze zm.) oraz na postawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013r. poz. 885, ze zm.) Rada Gminy Stanisławów, w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stwierdza, że w przedłożonym do uchwalenia miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowe inwestycje nie występują.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/37/2015

Rady Gminy Stanisławów

z dnia 10 sierpnia 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI SZYMANKOWSZCZYZNA GMINA STANISŁAWÓW

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015r. poz. 199) Rada Gminy Stanisławów stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szymankowszczyzna Gmina Stanisławów nie wniesiono uwag w trybie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szymankowszczyzna Gmina Stanisławów”

Podstawę podjęcia prac nad niniejszym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Szymankowszczyzna, gmina Stanisławów” stanowi uchwała Nr XXXIII/221/2006 Rady Gminy Stanisławów z dnia 8 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szymankowszczyzna i uchwała Nr V/15/2015 Rady Gminy Stanisławów z dnia 27 lutego 2015r. w sprawie zmiany uchwały z dnia 8 kwietnia 2006r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szymankowszczyzna.

Projekt planu przygotowano w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015r.poz.199) w zakresie określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003r. nr 164 poz. 1587).

Sporządzony plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stanisławów zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/76/2008 Rady Gminy Stanisławów z dnia 17 marca 2008r.

Procedura planistyczna sporządzania przedmiotowego planu, była prowadzona zgodnie z zasadami określonymi w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015r. poz. 199).

Integralnym elementem procedury sporządzania niniejszego planu była na podstawie art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2013r. poz. 1235, ze zm.) przeprowadzona w ramach projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Szymankowszczyzna, gmina Stanisławów” strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

Z uwagi, że w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu planu istnieje konieczność sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, na wniosek Wójta Gminy Stanisławów, zgodnie z art. 53 w/w ustawy, zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Mińsku Mazowieckim oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie.

Projekt planu wraz z prognozą uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie.

Następnie na podstawie art. 17 pkt 9 i pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015r. 199) oraz w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013r. poz. 1235, ze zm.), Wójt Gminy Stanisławów zawiadomił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szymankowszczyzna, gmina Stanisławów” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz poinformował o przeprowadzeniu w dniu 29.04.2015 roku dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zapewniając tym samym możliwość udziału społeczeństwa i stworzenie społeczeństwu możliwości zgłoszenia uwag do przedłożonych do wglądu dokumentów.

Do dnia 20.05.2015 roku nie wpłynęła żadna uwaga do projektu niniejszego planu.

Następnie przekazano ostateczną wersję projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Szymankowszczyzna, gmina Stanisławów do uchwalenia wraz z załącznikami nr 1,2,3.

Przyjęte w planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Szymankowszczyzna, gmina Stanisławów rozwiązania przestrzenne nie zabezpieczają potrzeb inwestorów w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, usługowej oraz produkcyjno-usługowej związanej z zakładem mającym zatrudniać około 100 osób, które wnioskowane były przez Wójta Gminy i w całości pozytywnie zaopiniowane przez Marszałka Województwa Mazowieckiego pismem z dnia 24 października 2011 roku znak: RW-RM-II.7151.117.2011.KJ. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 13 grudnia 2011 roku, znak GZ.tr.057-602-431/11, wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas III o powierzchni 9,1557ha oraz nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów stanowiących użytki

rolne klas III o powierzchni 19,9498ha. Wójt Gminy wystąpił do MRiRW o ponowne rozpatrzenie sprawy w części dotyczącej gruntów objętych wnioskiem, które nie otrzymały zgody. Minister po dokonaniu ponownej analizy uznał za zasadne wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 0,1200ha, zaś pozostałe 19,8298ha pozostawił w dotychczasowym użytkowaniu - decyzją z dnia 25.01.2012r. (sygn.akt GZ.tr057-602-431-1/11). W ramach procedury planistycznej Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne powierzchnię 0,6441ha , natomiast na 0,07462ha nie wyraził zgody, z uwagi na przyleganie bezpośrednie do dużego kompleksu leśnego, z którym tworzy pewną całość prawnie chronioną, z zakazem zabudowy.

Uchwalenie przedmiotowego planu przyczyni się do zwiększenia efektywności i rozwoju terenów wiejskich, poprawi warunki mieszkaniowe. Polityka przestrzenna realizowana będzie z zachowaniem ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.