

UCHWAŁA NR 56/X/2011

RADY GMINY MAŁA WIEŚ z

dnia 23 września 2011 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki Nr ewid.
322/2 w miejscowości Mała Wieś**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001r., Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806 z 2002r., Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2003r., Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759 z 2004r., Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457 z 2005r., Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 z 2006r., Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 z 2007r.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007r. Nr 127 poz. 880, z 2008r. Nr 123 poz. 803, Nr 109 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043) oraz Uchwały Nr 222/XXX/2010 z dnia 28 kwietnia 2010r. Rada Gminy Mała Wieś uchwala, co następuje

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu części działki Nr ewid. 322/2 w miejscowości Mała Wieś zwany dalej „planem”, obejmujący część działki nr ewid. 322/2.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały - Zał. Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - Zał. Nr 2
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - Zał. Nr 3,
- 4) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium - załącznik Nr 4

§ 2.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 8) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,

1) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Plan nie określa:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
- 2) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (brak walorów kulturowych),
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - nie występują

2. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice ustaleń planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu,
- 5) klasy techniczne ulic.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą
- 2) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu,
- 4) **zasadzie podziału na działki budowlane** - rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznej rysunku, tj. z dokładnością do 1 m.
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50 % ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **obowiązujących lub nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną lub nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m² stosownie do przepisów szczególnych,
- 8) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
 - a) handel detaliczny, gastronomia,
 - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
 - c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury.

- 9) **uciażliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.,
- 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy).
- 11) **intensywność zabudowy** - udział powierzchni ogólnej budynku (wszystkich kondygnacji) w powierzchni działki.

§ 4.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym **przeznaczeniu**:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem MNU,
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem U,
- 4) tereny dróg publicznych w kategoriach:
 - a) ulicy zbiorczej - KDZ,
 - b) ulicy lokalnej- **KDL**,
 - c) ulicy dojazdowej - KDD
- 5) tereny komunikacji - ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolem **KPj**

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu § 5. Zasady ochrony i kształtowania

ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) stosowanie rozwiązań architektonicznych obiektów nawiązujących do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych,
- 2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości obiektów do 2 kondygnacji na terenach zabudowy mieszkaniowej, a wysokości obiektów na terenach usługowych do 12 m,
- 3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony ulic publicznych obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych,
- 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy oraz stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) szczególnie staranne kształtowanie elementów architektury obiektów na terenach przyległych do ulic zbiorczej KDZ i gminnych KDL,
- 6) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem i zawieszonych na obiektach, urządzeń reklamowych, ograniczenie powierzchni reklamowych do wielkości 6m²
- 7) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulic KDZ, KDL,
- 8) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym

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

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się:

- 1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi,
 - b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach MN za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- 2) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,
 - 4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
 - 5) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych,
 - 6) zagospodarowanie co najmniej 40% powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
 - 7) zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
 - 9) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
 - 10) zakaz prowadzenia działań mogących powodować przekroczenie wartości odniesienia substancji w powietrzu,
 - 11) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

§ 7. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne

- 1) ulice wg kategorii oznaczone odpowiednio symbolami o szerokości w liniach rozgraniczających:
 - a) KDZ zbiorcza - 20m,
 - b) KDL lokalne - 12m,
 - c) KDD dojazdowe-1 Om,
- 2) niewygrozdzone części działek przed obiektami usługowymi o charakterze ogólnodostępnym,
 - 2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi (ulicy).
 - 3. Obowiązuje zakaz sytuowania urządzeń reklamowych wolnostojących trwale związanych z gruntem w liniach rozgraniczających ulic.
 - 4. Na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 2 ustala się:
 - a) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
 - b) adaptację i budowę systemów infrastruktury technicznej i komunikacji
 - c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- a) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
- b) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi,
- c) w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, sieci uzbrojenia powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu przy granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
- d) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
- e) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.

3. Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami energetycznymi wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg wiejski, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym, a w szczególności:

a) zapewnić awaryjne zasilanie stacji ujęcia wody dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych,

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa oparta o zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Małej Wsi;

a) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez lokalne kanalizacje deszczowe wyposażone na wylotach w urządzenia oczyszczające. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.

1) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy).

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:

a) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej - 16kW na budynek w zabudowie mieszkaniowej, 20kW w zabudowie usługowej lub wg warunków przyłączenia,

b) przyłącza energetyczne nn wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy,

c) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, a także poza liniami rozgraniczającymi ulic - z możliwością wydzielania odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej,

d) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez ZE wnioskodawcy,

e) wyznacza się szerokość stref ograniczonego zagospodarowania dla linii napowietrznych 15 kV

od skrajnego przewodu w każdą stronę po 5 m; w strefie tej obowiązuje:

- zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
- dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci,
- f) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic KDZ, KDL, KDD.

8. Zabezpieczenie w łączy z sieci administrowanej przez różnych operatorów:

- 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,
- 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych,

1) odpady technologiczne powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania,

2) w zabudowie usługowej prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi lub informacją o wytworzonych odpadach i sposobach gospodarowania nimi.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.

11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o planowaną budowę systemu gazociągów średniego ciśnienia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci:

- 1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej ulicy (drogi),
- 3) do czasu realizacji zbiorczego systemu dopuszcza się stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.

13. Na przedmiotowym terenie nie występują urządzenia melioracyjne,

- 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- 2) obowiązuje zachowanie pasa szerokości min. 3 m od skarpy rowu wolnego od zabudowy kubaturowej.

14. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

a) KDZ - tereny komunikacji kołowej, ulica zbiorcza (droga powiatowa relacji Mała Wieś - Borzeń - Orszymowo):

- szerokość w liniach rozgraniczających 20 m z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań stosownie do przepisów szczególnych lub wg wskazań na rysunku planu,
- ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania - odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zachowuje się istniejące, prawnie usankcjonowane zjazdy; ograniczenie liczby zjazdów w

procesie przekształcania i podziałów terenów.

b) KDL, - tereny komunikacji kołowej, ulice lokalne:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m, z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań stosownie do przepisów szczególnych lub wg wskazań na rysunku planu

- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych

c) 1-4KDD - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:

- rozstaw linii rozgraniczających - 10m,

- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

dopuszcza się realizację ulic jako ciągów pieszo - jezdnych (ulica jednoprzestrzenna),

d) KPj - tereny komunikacji kołowej, ciągi pieszo - jezdne,

- rozstaw linii rozgraniczających - 5-6m, ulice jednoprzestrzenne,

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

e) uszczegółowienie elementów istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów.

15. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w pkt. 14.

1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic,

2) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek.

3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, ścieki) lub poprzez kanalizację deszczową wyposażoną na wylotach w urządzenia podczyszczające.

16. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

1) określone powyżej nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do nowoprojektowanych, rozbudowywanych obiektów budowlanych.

17. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości min. 12 m,

2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,

- dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie

3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy § 9.1. Dla

terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-5MN ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług podstawowych ,

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust. 16,
- b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów,
- c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
- d) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- e) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,
- f) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalnych urządzeń i obiektów służących realizacji celu publicznego,
- g) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
- h) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicach działki,
- i) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe (do 9m);
- b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m,
- c) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
- d) geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci 30-45°, układ kalenic głównych równoległe do ulicy zbiorczej i lokalnej (dla nowych budynków) na działkach przyległych do ulic,
- e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

5) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) zgodnie z rysunkiem planu z dokładnością stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj. +/- 1m lub z zachowaniem warunków pkt b) - f)
- b) minimalna powierzchnia działki dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 850m²,
- c) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łączonej z usługową - 1000m²,
- d) minimalna szerokość frontu działki 22m,
- e) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej i szerokości frontu przy realizacji zabudowy bliźniaczej,
- f) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m,
- g) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

§ 10.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU, 2MNU** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
- 2) funkcję uzupełniającą - obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §8 ust. 16,

- b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,
- c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
- d) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- e) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące, dopuszcza się realizację zabudowy usługowej na odrębnych działkach,
- f) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² przy granicach działki,
- g) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- h) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe (do 9m);
- b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m,
- c) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, układ kalenic głównych równoległe do ulic zbiorczej i lokalnej na działkach przyległych,
- d) szerokość elewacji frontowej budynków do 8m,
- e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- a) zgodnie z rysunkiem planu lub z zachowaniem warunków pkt b) - d)
- b) minimalna powierzchnia działki o funkcji podstawowej - 800m², min. powierzchnia działki o funkcji mieszanej 1000 m ,
- c) minimalna szerokość frontu działki 22m,
- d) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m,
- e) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min. 5m w liniach rozgraniczających.

§ 11.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**, ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa;
- 2) funkcję uzupełniającą - zabudowa mieszkaniowa oraz obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową,

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych,
- c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
- d) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- e) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją usługową jako powierzchnie wbudowane,
- f) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicach działki,
- g) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

4) zasady kształtowania zabudowy:

- d) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 12m,
- e) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m,
- f) geometria dachów budynków usługowych: dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°,

- d) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych do 18m,
- e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- a) zgodnie z rysunkiem planu lub z zachowaniem warunków pkt b) - d)
- b) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²,
- c) minimalna szerokość frontu działki 22m,
- d) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m,
- e) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min. 5m w liniach rozgraniczających.

§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.
2. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

Rozdział IV Przepisy przejściowe i końcowe

§21. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 15 %,

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mała Wieś.

§ 23. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

RADCA PRAWNY

mgr Andrzej Popiołek
nr WK P-2015

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Alfred Szymczak

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 56/X/2011
Rady Gminy Mała Wieś
z dnia 23 września 2011 roku

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
terenu części działki Nr ewid. 322/2 w miejscowości Mała Wieś

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.			Nie wniesiono uwag							

PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy

.....

Alfred Szymczak

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 56/X/2011
Rady Gminy Mała Wieś
z dnia 23 września 2011 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu części działki Nr ewid. 322/2 w miejscowości Mała Wieś” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy przebudowa i budowa dróg publicznych: ulic lokalnych KDL, dojazdowych KDD, sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oświetlenia ulic. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia w/w ulic do wymaganych parametrów oraz realizacji nowych ulic - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 66 960,- zł. Wykup następować będzie sukcesywnie - etapowo i w pierwszym etapie powinien obejmować tereny przeznaczone pod ulice lokalne.
2. budowa i modernizacja (utwardzenie, chodniki) istniejących i planowanych ulic - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 578 740,- zł.
3. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 45 040,- zł. Realizacja według potrzeb.
4. budowa sieci kanalizacji sanitarnej (rozbudowa istniejących systemów).
Koszt ok. 225 200,-zł.
5. Realizacja oświetlenia ulic - koszt ok. 22 000,-zł.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji w latach 2012- 2016 i w tym okresie będą obciążać budżet gminy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Alfred Szymczak

**Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
56/X/2011 Rady Gminy Mała
Wieś z dnia 23 września 2011
roku**

Stwierdzenie zgodności Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki
Nr ewid. 322/2 w miejscowości Mała Wieś” z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Mała Wieś”

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 i art.40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142 poz.1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami), art.20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) stwierdza się:

§ 1

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości terenu części działki Nr ewid. 322/2 w miejscowości Mała Wieś” jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mała Wieś”.

UZASADNIENIE

Obszar objęty opracowaniem „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki Nr ewid. 322/2 w miejscowości Mała Wieś” został określony w „Studium” jako tereny działań inwestycyjnych o dominującej funkcji mieszkaniowej w ramach polityki kształtowania układu osadniczego. W związku z wymaganą dla obszaru (grunty klasy III bonitacyjnej) zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze konieczne było sporządzenie planu miejscowego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Alfred Szymczak