

UCHWAŁA NR XXXIV/190/14
RADY GMINY RUSINÓW
z dnia 28 lipca 2014 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
Gminy Rusinów, obejmującej część sołectwa Krzesławice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz.594) oraz art. 20 ust.1i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XXVII/142/13 Rady Gminy w Rusinowie z dnia 16 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rusinów, obejmującej część sołectwa Krzesławice - **Rada Gminy Rusinów uchwala co następuje:**

§ 1

1. Stwierdza się zgodność ustaleń niniejszego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rusinów” (Uchwała RG Nr XV/114 z dnia 30 maja 2000 r.) oraz zmianą studium (Uchwała RG Nr XLV/197 z dnia 29 października 2010 r.).
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rusinów, zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/59/2012, obejmującą część sołectwa Krzesławice.
3. Granice planu określa załącznik nr 1 do uchwały Nr XXVII/142/13 Rady Gminy w Rusinowie z dnia 16 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rusinów, obejmującej część sołectwa Krzesławice.
4. Przedmiotem zmiany planu jest uzupełnienie terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, wyznaczonej w obowiązującym planie gminy Rusinów /Uchwała RG Nr XIV/59/2012/ oraz likwidacja oznaczenia graficznego na rysunku planu, ewentualnego przebiegu gazociągu w związku z brakiem jednoznacznych uzgodnień co do zasadności takiego przebiegu.

§ 2

Integralną częścią niniejszej uchwały, zwanej dalej planem są następujące załączniki :

- 1) załącznik **Nr 1** – rysunek planu w skali 1: 2000,
- 2) załącznik **Nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik **Nr 3** - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rusinów,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać w strefie funkcjonalnej,

- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i mogą być realizowane z zachowaniem warunków podanych w ustaleniach szczegółowych,
- 6) **strefie** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny w granicach opracowania planu o tym samym przeznaczeniu podstawowym,
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, stanowiący część strefy funkcjonalnej, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym,
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną w planie linię zabudowy z zakazem przekraczania jej obiektami kubaturowymi,
- 9) **wartościowych drzewach** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub grupy drzew i krzewów spełniające jedną z poniższych cech:
 - drzewa i krzewy o charakterze naturalnym, występujące na odpowiednich dla siebie siedliskach takich jak łęg jesionowo-olszynowy (Circae-Alnetum),
 - drzewa i krzewy gatunków pospolitych cenne ze względu na wiek i znaczny obwód pnia (topola, wierzba, olcha, klon jesionolistny, czeremcha, robinia akacjowa – powyżej 200 cm; klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk pospolity, sosna, dagleza, choina, modrzew, brzoza brodawkowa i omszona – powyżej 130 cm; dąb, grab, buk, lipa, głóg, jarząb, wiąz, iglicznia, leszczyna turecka, platan klonolistny, jodła magnolia – powyżej 51 cm,
 - drzewa i krzewy chronione wg przepisów szczególnych i odrębnych,
 - drzewa i krzewy introdukowane, szczególnie rzadkie,
- 10) **przedsięwzięciach (funkcjach, usługach, produkcji itp.) nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność o ewentualnej uciążliwości mieszczącej się w granicach własnej działki podmiotu realizującego przedsięwzięcie, nie zaliczaną, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej lub użytkowanej rolniczo, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako trwałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację.

Ustalenia ogólne

§ 4

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasad kształtowania zabudowy / parametrów i wskaźników/ i zagospodarowania terenu,
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu,
 - 11) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę planistyczną.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu :

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania,
- 3) linie rozgraniczające dróg publicznych,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) oznaczenia przeznaczenia terenu - literowe i cyfrowe.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 5

1. Plan ustala tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RM**,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**,
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**,
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**,
- 5) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**,
- 6) tereny rolne, oznaczone symbolem **R**,
- 7) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDL, KDD, KDX**.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje lokalizowanie zabudowy na działkach zgodnie z wyznaczonymi na rysunkach planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) obowiązuje zagospodarowanie terenów usługowych w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni i obiektów przez osoby niepełnosprawne,
- 3) dopuszcza się możliwość adaptacji, porządkowania, uzupełniania lub wymiany zabudowy w sposób nie kolidujący z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu oraz z uwzględnieniem istniejącego wartościowego otoczenia,
- 4) obowiązuje stosowanie architektury nawiązującej do tradycji budownictwa ziemi mazowieckiej oraz ujednolicenie w obrębie działki kształtów i kolorystyki dachów,
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan dopuszcza możliwość lokalizacji usług, związanych z działalnością gospodarczą mieszkańców, z wyłączeniem domów pogrzebowych,
- 6) uciążliwość lokalizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej usług musi być ograniczona do terenu działki ,do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń szczelnych oraz z prefabrykatów betonowych od frontu działek,
- 8) bramy wjazdowe w ogrodzeniach, usytuowane przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m. muszą być cofnięte w stosunku do linii rozgraniczenia tej drogi o minimum 2 m.,
- 9) linie ogrodzenia wzdłuż cieków wodnych i rowów melioracyjnych powinny przebiegać w odległości co najmniej 1,5 m. od górnej krawędzi skarpy,
- 10) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej plan nie dopuszcza lokalizacji śmietników i miejsc przeznaczonych do gromadzenia pojemników na odpady w linii ogrodzeń od strony dróg i placów publicznych.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, zaliczonych do kategorii mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz takiej działalności usługowej, która narusza charakter wiodącej funkcji mieszkaniowej tych terenów, z uwagi na oddziaływanie przekraczające granice działki (hałas, zapachy itp.) z zastrzeżeniem zapisów ust. 3.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zakaz adaptacji istniejących obiektów dla przedsięwzięć, zaliczonych do kategorii mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się działalność gospodarczą o charakterze usługowo-rzemieślniczym, o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminowanie ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko poza terenem, do którego jednostka ma tytuł prawny.
4. Zakazy, o których mowa w ust.1 i 2, nie dotyczą przedsięwzięć polegających na budowie, przebudowie, rozbudowie elementów infrastruktury technicznej, niezbędnych do właściwego funkcjonowania zagospodarowania na obszarze objętym planem i terenów poza tym obszarem oraz zapewnienia właściwych warunków sanitarno – higienicznych i zdrowotnych. Dotyczy to w szczególności:
 - 1) realizacji dróg publicznych,
 - 2) rurociągów do przesyłania wody i sieci kanalizacyjnych,
 - 3) instalacji radiokomunikacyjnych emitujących pola elektromagnetyczne, do których zalicza się m.in. obiekty i urządzenia telefonii cyfrowej,
 - 4) inwestycji służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce, a także przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym.
5. Określa się następujące zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami:
 - 1) ochrona powietrza, wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - 2) obowiązuje utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach oraz zmniejszenie poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane,
 - 3) obowiązuje utrzymanie jakości wód powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach odrębnych, oraz doprowadzanie jakości wód co najmniej do wymaganego przepisami poziomu, gdy nie jest on osiągnięty,
 - 4) obowiązuje ochrona powierzchni ziemi polegająca na zapewnieniu jak najlepszej jej jakości w szczególności między innymi poprzez utrzymanie jakości gleby powyżej lub co najmniej na poziomie wymaganych standardów oraz doprowadzenie jakości gleby i ziemi co najmniej do wymaganych standardów, gdy nie są one dotrzymane.
6. Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
 - 1) tereny **RM** – jako tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową,
 - 2) tereny **MN** - jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 3) tereny **MN/U** - jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
7. Zasady gospodarowania odpadami, obowiązki posiadaczy odpadów, gromadzenie odpadów, winny być zgodne z obowiązującymi przepisami oraz podporządkowane aktualnie obowiązującemu gminnemu planowi gospodarki odpadami.

8. Ochronie podlegają istniejące, wartościowe drzewa; wycinanie drzew dopuszcza się wyłącznie za zgodą właściwych organów.
9. Ochronie podlega przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin cieków wodnych, mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych oraz ostoje dla zwierząt i roślin, z wyjątkiem rosnących w korytach cieków i bezpośrednio przyległym pasie do koryta min. po 3 m z każdej strony.
10. Nakazuje się grodzenie działek indywidualnych w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny.
11. Należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę cieków, a w przypadku ich regulacji, unikać prostowania i skracania koryta.
12. Przy lokalizacji linii komunikacyjnych i uzbrojenia należy zastosować formy architektoniczne i struktury zabudowy które umożliwiają swobodny przepływ powietrza i migrację gatunków (np. ażurowe ogrodzenia, przepusty pod drogami).

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ochronie podlegają wszelkie nie będące zabytkami dobra kultury takie jak: pomniki, miejsca pamięci, założenia urbanistyczne i krajobrazowe o wysokiej wartości artystycznej lub historycznej.
2. Na obszarze planu nie występują obiekty zabytkowe oraz obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej.
3. Lokalizacja stanowisk archeologicznych w sołectwie Krzesławice znajduje się poza granicami niniejszej zmiany planu.

§ 9

1. Na obszarze planu obowiązują następujące **podstawowe parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zaznaczone na rysunku planu na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie plan ustala w odległości 5m od linii rozgraniczenia ulic lokalnych i dojazdowych oraz 10 m od linii rozgraniczenia drogi powiatowej klasy "Z", stanowiącej wschodnią granicę zmiany planu.
- 2) na terenach zwartej zabudowy plan dopuszcza dostosowanie linii zabudowy do istniejącej linii trwałej zabudowy,
- 3) ogrodzenia w liniach rozgraniczenia dróg – do wysokości 1,8 m. z dopuszczeniem podmurówki do 0,6 m.,
- 4) plan ustala minimalną odległość 5 m. jako obowiązującą odległość projektowanej zabudowy od linii rozgraniczenia dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDX**,
- 5) ogrodzenie powinno być ażurowe powyżej 0,6 m.,
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 9 m.,
maksymalna wysokość budynków usługowych - do 10 m.,
- 7) kąt nachylenia dachu – 20° do 40°,
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy mieszkaniowej ustala się 50%,
- 9) miejsca parkingowe dla obsługi obiektów usługowych powinny być zapewnione w granicach własnych działek.
- 10) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej to 2 miejsca parkingowe na 1 domek a w strefie zabudowy usługowej to 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

§ 10

Na obszarze planu obowiązują **wymogi wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.**

1. W liniach rozgraniczenia dróg w strefie zainwestowania wiejskiego, na terenach komunikacji publicznej, placach, parkach lub terenach zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów np. kiosków kolportażowych, handlowych lub gastronomicznych oraz małej architektury, reklam i urządzeń technicznych.
2. Dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjnych na budynkach pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekracza 2 m².
3. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno - plastycznych na drzewach oraz obiektach infrastruktury technicznej /słupach, latarniach itp./.
4. Zagospodarowanie terenów ogólnodostępnych powinno umożliwiać bezkolizyjne korzystanie z nich przez osoby niepełnosprawne.

§ 11

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających scaleń.
2. Kąt położenia działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego,
3. Wydzielanie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy istniejących i budowy nowych systemów komunikacji.

1. Adaptuje się przebieg istniejących dróg powiatowych i gminnych oraz istniejących ścieżek rowerowych na obszarze objętym planem.
2. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu jeżeli ich szerokość w liniach rozgraniczenia wynosi minimum 6,0 m.
3. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczenia dróg i ulic jeżeli ich szerokość wynosi co najmniej 15,0 m.
4. Wskaźniki dla miejsc postojowych na działkach budowlanych określa § 9 pkt 10.

§ 13

Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

1. Budowa i przebudowa funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z realizacji niniejszego planu nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń nadziemnych i podziemnych funkcjonującej infrastruktury.
2. Nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących urządzeniach podziemnych.
3. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów należy zachować aktualnie obowiązujące bezpieczne odległości zwłaszcza od sieci elektroenergetycznych.
4. Zaopatrzenie w wodę do celów: bytowo-gospodarczych, usług podstawowych i hodowli należy prowadzić w oparciu o funkcjonujące i projektowane komunalne ujęcia wody oraz istniejące sieci poprzez ich modernizację i rozbudowę celem dostosowania do uzyskania ciągłej całodobowej dostawy wody w ilości niezbędnej do zaspokojenia występujących potrzeb bytowo - gospodarczych, hodowli, zabezpieczenia przeciwpożarowego i utrzymania właściwego stanu sanitarnego. W przypadkach szczególnych dopuszcza się użytkowanie przyzagrodowych ujęć wody z zastosowaniem przydomowych systemów uzdatniania.

5. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych, z wykorzystaniem naturalnych spadków terenu, do projektowanego komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej należy zapewnić poprzez budowę systemu sieci kanalizacji sanitarnej, stosownie do potrzeb istniejącej i projektowanej zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi. Ścieki bytowo-gospodarcze z zabudowy rozproszonej, nie objętej planowanym systemem komunalnej kanalizacji zbiorowej, należy kierować do lokalnych, przydomowych systemów oczyszczania ścieków.
6. Nie dopuszcza się:
 - 1) zrzutu ścieków nieoczyszczonych do ziemi i systemów odprowadzenia wód opadowych,
 - 2) budowy i użytkowania bezodpływowych zbiorników ścieków w strefie ochronnej ujęć wody i w zasięgu funkcjonującego systemu komunalnej kanalizacji sanitarnej.
7. Odprowadzenie wód opadowych należy prowadzić do funkcjonującej i planowanej kanalizacji deszczowej, istniejącego systemu melioracyjnego (głównie powierzchniowego) lub do ziemi z zachowaniem obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi. Zaleca się stosowanie lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, z wykorzystaniem kierunków naturalnego spadku terenu, w zakresie wynikającym z istniejących potrzeb i możliwości oraz z zachowaniem obowiązujących wymogów ochrony środowiska.
8. Nie dopuszcza się :
 - 1) zrzutu wód opadowych do systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych i na wszelkiego rodzaju nawierzchnie komunikacyjne,
 - 2) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi.
9. Zaopatrzenie w energię cieplną ustala się według zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy z indywidualnych źródeł ciepła, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska.
10. Wywóz odpadów bytowo – gospodarczych poza obszar gminy przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą powinien odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami. Czasowo składowane mogą być wyłącznie odpady bytowo – gospodarcze, przechowywane w szczelnych, systematycznie opróżnianych lub wymienianych opakowaniach lub pojemnikach (ustawianych na nawierzchniach utwardzonych), w pełni zabezpieczających odpady przed splukiwaniem wodami opadowymi i zgodnie z systemem przyjętym w komunalnej gospodarce gminy.
11. Zaopatrzenie w energię elektryczną, ustala się - według potrzeb wynikających z aktualnego i projektowanego zagospodarowania terenu z funkcjonującego systemu elektroenergetycznego po jego przebudowie i rozbudowie zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się likwidację istniejących i budowę nowych stacji transformatorowych lokalizowanych poza liniami rozgraniczenia ulic i ciągów komunikacyjnych.

§ 14

Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

1. Dopuszcza się tymczasową lokalizację obiektów i urządzeń o funkcjach nie kolidujących z podstawową funkcją strefy.
2. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenów stref nie posiadających zainwestowania jako uprawy rolne i ogrodowe.
3. Na terenach projektowanego układu komunikacyjnego dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania do czasu realizacji nowych dróg.

Ustalenia szczegółowe

§ 15

1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1RM**, **2RM**, **3RM** – o powierzchni ogółem ok. 9,98 ha;

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa zagrodowa, obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną, cieplarnie i szklarnie,
- b) uzupełniające: obiekty usługowe związane z produkcją rolną, garaże, budynki gospodarczo-składowe, niezbędne elementy infrastruktury technicznej,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) typ zabudowy mieszkaniowej : wolnostojąca,
- b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wynosi 9 m.,
- c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, usługowej i inwentarskiej wynosi 10 m,
- d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o preferowanym kącie nachylenia w budynkach mieszkalnych maksimum do 20 - 40⁰,
- e) ustawienie budynków mieszkalnych w stosunku do drogi – główna kalenica równoległa do linii rozgraniczenia drogi,
- f) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1500 m²,
- g) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
- h) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,

- 3) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w pkt 2, lit.f , jeżeli ich podział został dokonany przed uprawomocnieniem się niniejszego planu i jeżeli zostaną zachowane wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,

- 4) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,

5) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:

- a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości 5 m. od linii rozgraniczenia drogi,
- b) ustawienie budynków mieszkalnych w stosunku do drogi – główna kalenica równoległa do linii rozgraniczenia drogi,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 40%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 0,5,

- 6) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki.

7) obsługę komunikacyjną terenów **RM** zapewnią drogi: **1KDL**, **2KDL**, **1KDX**.

2. Plan ustala tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN** o powierzchni ogółem 13,99 ha,

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową gospodarczą i garażami,

- 2) uzupełniające: zabudowa usługowa związana z działalnością gospodarczą mieszkańców oraz istniejąca zabudowa zagrodowa,

3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
- b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 9,0 m nad poziom terenu,
- c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i usługowej – 6,0 m,
- d) kąt nachylenia połaci dachowej do 20 - 40⁰,

- e) szerokość elewacji frontowej proporcjonalnie do szerokości działki - maksimum 16 m.
- 4) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m²,
 - b) powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m²,
 - c) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 16,0 m, a w zabudowie bliźniaczej minimum 10.0 m.
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
 - a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy- w odległości 5 m od linii rozgraniczenia dróg : lokalnej, dojazdowej i ciągu pieszo-jezdnego oraz w odległości 10 m od drogi powiatowej klasy Z.
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki powinna wynosić 40%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej,
- 6) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,4,
- 7) obsługę komunikacyjną terenów **MN** zapewnią istniejące drogi publiczne - **- 2 KDL, 1KDD i 1KDX,**
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 13 /Ustalenia ogólne/,
- 10) obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej.
- 3. Plan ustala tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem: **1MN/U** – o powierzchni ok. 8,11 ha,
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa,
 - 2) uzupełniające: zabudowa gospodarcza,
 - 3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe tj. max. 9,0 m nad poziom terenu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej – 6 m., maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 10 m.,
 - d) kąt nachylenia połaci dachu do 40⁰,
 - e) szerokość elewacji frontowej proporcjonalnie do szerokości działki - maksimum 16 m.
 - 4) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:
 - a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m²,
 - b) powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m²,
 - c) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 16,0 m, a w zabudowie bliźniaczej minimum 10.0 m,
 - 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
 - a) lokalizowanie zabudowy na działce musi być zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - w odległości 5 m od linii rozgraniczenia dróg : lokalnej i dojazdowej oraz w odległości 10 m od drogi powiatowej klasy Z.
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki powinna wynosić 40%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej,
 - c) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,5,

- 7) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
 - 8) obsługę komunikacyjną zapewni droga lokalna **1KDL** i dojazdowa **2 KDD**,
 - 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 13 /Ustalenia ogólne/.
 - 10) obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej.
4. Plan ustala teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem: **1U**-
- o powierzchni ok. 0,25 ha,
- 1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
 - a) obiekty usług kultury,
 - b) zieleń towarzysząca,
 - 2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U są:
 - a) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
 - b) terenowe, liniowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji związane z obsługą terenów U,
 - 3) na terenach zabudowy usług 1U ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od ciągu pieszo jezdni KDX - 5 m, od linii rozgraniczenia drogi powiatowej i lokalnej - 10 m
 - b) na terenach obowiązuje zapewnienie co najmniej 3 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej w obrębie lokalizacji usługi,
 - c) wysokość zabudowy – maksimum 10 m.,
 - d) intensywność zabudowy - 0,2 - 1,0
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%
 - f) wskaźnik zabudowy – 50%,
 - 4) plan dopuszcza możliwość rozbudowy, przebudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów usług kultury pod warunkiem zachowania zasad zagospodarowania oraz wyznaczonych dla tego terenu parametrów i wskaźników.
5. Plan ustala teren usług sportu rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem: **1US**
o powierzchni ok. 0,44 ha,
- 1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów US są:
 - a) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) zieleń towarzysząca,
 - 2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów US są:
 - a) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
 - b) terenowe, liniowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji związane z obsługą terenów US,
 - 3) na terenach zabudowy usług US ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik zabudowy maksimum – 20% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – 0,1 – 0,3,
 - c) wysokość zabudowy – maksimum 9,0 m.,
 - d) zabudowa wolnostojąca,
 - e) na terenach obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od ciągu pieszo jezdni 1 KDX.

**6. Plan ustala strefę terenów rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
1R,2R,3R,4R,**

- 1) podstawowym rodzajem użytkowania są:
 - a) uprawy polowe, ogrodnicze i sadownicze,
 - b) użytki zielone, tereny wód powierzchniowych i urządzeń melioracyjnych
- 2) uzupełniającym rodzajem użytkowania są:
 - a) obiekty gospodarcze związane z produkcją rolną i hodowlaną,
 - b) drogi dojazdowe do pól,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej dla obsługi rolnictwa,
- 3) na terenach R dopuszcza się realizację:
 - a) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
 - b) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki, punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,
- 4) ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
- 5) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów.

§ 16

1. Strefę terenów komunikacji tworzą:

- a) drogi lokalne:
 - 1 KDL** - szer.12 m. w liniach rozgraniczenia,
 - 2 KDL** - szer.12 m. w liniach rozgraniczenia,
- b) drogi dojazdowe:
 - 1 KDD** - szer.10 m. w liniach rozgraniczenia,
 - 2 KDD** - szer.12 m. w liniach rozgraniczenia,
- c) ciąg pieszo – jezdny – **1KDX** - szer. 6 m. w liniach rozgraniczenia.

2. Istniejące drogi, o których mowa w ust. 1 przeznacza się do adaptacji, modernizacji, przebudowy itp.

3. Dla istniejących i projektowanych dróg wymienionych w ust.1 ustala się następujące docelowe parametry:

1) dla drogi gminnej oznaczonej symbolem KDL:

- a) na terenie zabudowanym:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia – minimum 12,0 m.,
 - szerokość jezdni – 2 x 3,0 m,
- b) poza terenem zabudowy:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia minimum 15,0 m.,
 - szerokość jezdni – 2 x 3,0 m.
- c) szerokość ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczenia drogi 1 KDL – 2,0 m.,

2) dla drogi dojazdowej KDD:

- a) na terenie zabudowanym:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia – minimum 10,0 m.,
 - szerokość jezdni – 2 x 2,50 m.,
- b) poza terenem zabudowy:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia minimum 12,0 m.,
 - szerokość jezdni – 2 x 2,50 m.

4. Dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 3 po spełnieniu wymogów określonych w obowiązujących przepisach.

5. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linii zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.
6. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów.

Ustalenia końcowe

§ 17

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na 10 %.

§ 18

Na terenie objętym ustaleniami niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rusinów zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Nr XIV/59/2012.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rusinów.

§ 20

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 21

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

Przewodniczący Rady Gminy

ZAŁĄCZNIK Nr 2
do Uchwały Nr XXXIV/190/14
Rady Gminy Rusinów

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rusinów , zatwierdzonego Uchwałą Nr XIV/59//2012, obejmującej część sołectwa Krzesławice

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XIV/59//2012, obejmującej część sołectwa Krzesławice nie wpłynęły żadne uwagi.

ZAŁĄCZNIK Nr 3
do Uchwały Nr XXXIV/190/14
Rady Gminy Rusinów

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach finansowania

W zmianie planu nie przewidziano realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Koszt realizacji i sposób inwestowania dróg i infrastruktury zawiera załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/59//2012 Rady Gminy Rusinów z dnia 23 stycznia 2012 r.