

**UCHWAŁA NR XXXIV/191/14
RADY GMINY RUSINÓW
z dnia 28 lipca 2014 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Rusinów, obejmującej teren działek o numerach ewidencyjnych: 1151 -1193
w miejscowości Zychorzyn**

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.1 i 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 XXIII / 119 / 13 Rady Gminy Rusinów z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rusinów, obejmującej teren działek o numerach ewidencyjnych 1151-1193 w miejscowości Zychorzyn - **Rada Gminy Rusinów uchwala co następuje:**

§ 1

1. Stwierdza się zgodność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 z wyłączeniem sołectwa Rusinów i części sołectwa Wola Gałęcka – etap I, uchwalonego dnia 23 stycznia 2012 r./uchwała RG w Rusinowie Nr XIV/59/2012/ w części obejmującej teren działek o numerach ewidencyjnych: 1151-1193 w miejscowości Zychorzyn.
3. Granice zmiany planu określa załącznik nr 1 do uchwały Nr XXIII/119/13 Rady Gminy w Rusinowie z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rusinów, obejmującej teren działek o numerach ewidencyjnych 1151-1193 w miejscowości Zychorzyn.
4. Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenów rolnych oraz parkingu, projektowanego w obowiązującym planie gminy, na tereny zabudowy zagrodowej, stanowiącej kontynuację takiej zabudowy, wyznaczonej w studium i uchwalonym w 2012 roku planie .

§ 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 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 i 3,
- 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) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania.
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać w strefie funkcjonalnej,
- 6) **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,
- 7) **teren** – 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 (Circaeo-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, daglezja, choina, modrzew, brzoza brodawkowa i omszona – powyżej 130 cm; dąb, grab, buk, lipa, głóg, jarząb, wiąz, iglicznia, leszczyna turecka, płatan 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 wegetację.

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

Na obszarze planu występują tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RM**,
- 2) teren dróg publicznych oznaczony symbolem **KDD**.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje lokalizowanie zabudowy na działkach zgodnie z wyznaczonymi na rysunkach planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) obowiązuje stosowanie architektury nawiązującej do tradycji budownictwa ziemi mazowieckiej oraz ujednolicenie w obrębie działki kształtów i kolorystyki dachów,
- 3) obowiązuje zachowanie ustalonej intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń szczelnych oraz z prefabrykatów betonowych od frontu działek.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na terenach zabudowy zagrodowej z funkcją mieszkaniową obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, zaliczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, do kategorii mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz takiej działalności usługowej, która narusza charakter funkcji mieszkaniowej tych terenów, z uwagi na oddziaływanie przekraczające granice działki (hałas, zapachy itp.) z zastrzeżeniem zapisów ust. 3.
2. Na terenach zabudowy zagrodowej z funkcją mieszkaniową obowiązuje zakaz adaptacji istniejących obiektów dla przedsięwzięć, zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, do kategorii mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Na terenach zabudowy zagrodowej 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,
 - 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. Dla terenów RM przeznaczonych pod zabudowę zagrodową z funkcją mieszkaniową obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 ostoi 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).
13. Na Obszarze Krajobrazu Chronionego „Doliny rzeki Pilicy i Drzewiczki” obowiązują zasady zagospodarowania terenu określone przepisami odrębnymi i szczególnymi,
 - 1) środków ochrony roślin zawierających w swoim składzie lindan i inne z grupy chlorowanych węglowodorów,
 - 2) zakaz budowy dróg publicznych – z wyłączeniem dróg ujętych w planie zagospodarowania przestrzennego terenu oraz odwodnienia wszystkich istniejących i projektowanych dróg do kanalizacji deszczowej,
 - 3) zakaz lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
 - 4) zakaz wydobywania kopalin (żwiru i piasku),
 - 5) zakaz wykonywania odwodnień budowlanych i górniczych,

- 6) zakaz lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
 - 7) zakaz lokalizowania nowych ujęć wody,
 - 8) zakaz lokalizacji zakładów przemysłowych i ferm hodowlanych,
 - 9) zakaz lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt.
- 14. Na obszarach zdegradowanych w wyniku działalności człowieka lub klęsk żywiołowych :**
- 1) tereny, na których była lub jest prowadzona działalność wywołująca degradację powinny być poddane rekultywacji,
 - 2) wszelkie działania zmierzające do zmiany sposobu zagospodarowania terenu nie powinny powodować niszczenia skarp, jarów, wydym oraz lokalnych dolin,
 - 3) należy przeciwdziałać niedozwolonej przez przepisy odrębne i szczególne eksploatacji złóż naturalnych i powstawaniu nielegalnych punktów pozyskiwania kruszywa.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i do gminnej ewidencji obiektów zabytkowych,
- 2) Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne,
- 3) Na obszarze planu nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej.

§ 9

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

1. W liniach rozgraniczenia dróg w strefie zainwestowania wiejskiego, na terenach komunikacji publicznej dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów takich jak: kioski kolportażowe, handlowe lub gastronomiczne 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.

§ 10

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

- 1) Nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie należy przyjąć jak na rysunku planu t.j. w odległości 5,0 m od linii rozgraniczenia drogi dojazdowej,
- 2) ogrodzenia w liniach rozgraniczenia dróg – do wysokości 1,8 m. z dopuszczeniem podmurówki do 0,6 m.,
- 3) ogrodzenie powinno być ażurowe powyżej 0,6 m.,
- 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m.,
- 5) kąt nachylenia dachu – 30° do 40°,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 40%,
- 7) miejsca parkingowe dla obsługi obiektów usługowych powinny być zapewnione w granicach własnych działek.

§ 11

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających scaleń.
2. Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych, bądź w wyniku zniesienia własności (scalenia działek) w ramach jednego terenu strefy funkcjonalnej zgodnie z ustaleniami dla tej strefy.
3. Kąt położenia działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – zachowanie istniejącego.
4. Minimalna powierzchnia nowo-wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej - 1000 m.

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy istniejących i budowy nowych systemów komunikacji.

1. Budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń infrastruktury drogowej, wynikająca z realizacji niniejszego planu, powinna być prowadzona w oparciu o szczegółowe warunki techniczne określone przepisami odrębnymi i szczególnymi.
2. Szerokości linii rozgraniczających oraz parametry dróg określają ustalenia szczegółowe.
4. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu jeżeli ich szerokość w liniach rozgraniczenia wynosi minimum 6,0 m.
5. Plan ustala następujące wskaźniki dla miejsc postojowych na działkach budowlanych:
 - 1) w zabudowie zagrodowej – 2 m. p. -/- 1 mieszkanie,
 - 2) w zabudowie usługowej - 3 m. p. -/-100 m² powierzchni użytkowej.

§ 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 wg warunków technicznych określonych przepisami odrębnymi. 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. Utrzymuje się tymczasowe użytkowanie terenu nie posiadającego zainwestowania jako uprawy rolne i ogrodowe do czasu ich zagospodarowania zgodnym z planem.

§ 15

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

Ustalenia szczegółowe

§ 16

1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **14.22RM** - o powierzchni ok. 1,63 ha,
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa zagrodowa,
- b) uzupełniające: zabudowa usługowa związana z produkcją rolniczą,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) typ zabudowy mieszkaniowej : wolnostojąca,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9 m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i usługowej – 10 m,
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o preferowanym kącie nachylenia - 30° - 40° ,
 - e) ustawienie budynków mieszkalnych w stosunku do drogi – główna kalenica równoległa do linii rozgraniczenia drogi,
 - f) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1000 m²,
 - g) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 20 m,
 - h) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- 3) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż określone w punkcie 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,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
 - c) intensywność zabudowy – 0,1 – 0,4;
 - 6) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki,
 - 7) obsługę komunikacyjną terenu **14.22 RM** zapewni gminna droga dojazdowa **14.6 KDD** – o pow. w granicach planu - ok.0,34 ha.
2. Dla drogi gminnej dojazdowej oznaczonej symbolem **14.6 KDD** ustala się
 - 1) przeznaczenie podstawowe – droga klasy dojazdowej,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna, zieleń i obiekty małej architektury.
 3. Dla drogi gminnej 14.6 KDD ustala się następujące parametry:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczenia – minimum 10,0 m.,
 - 2) szerokość jezdni – 2 x 2,50 m.,
 - 3) możliwość poprowadzenia ścieżki rowerowej o szerokości 2,0 m. w liniach rozgraniczenia drogi,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczenia drogi.
 4. Teren zabudowy zagrodowej leży w Obszarze Krajobrazu Chronionego „Doliny rzeki Pilicy i Drzewiczki”. Obowiązują zasady zagospodarowania terenu określone przepisami odrębnymi i szczególnymi.

Ustalenia końcowe

§ 17

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

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rusinów.

§ 19

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

§ 20

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/191/14
Rady Gminy Rusinów

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rusinów , zatwierdzonego Uchwałą Nr XIV/59//2012, obejmującej teren działek o numerach ewidencyjnych: 1151 – 1193 w sołectwie Zychorzyn.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XIV/59//2012, obejmującej teren działek o numerach ewidencyjnych: 1151 – 1193 w sołectwie Zychorzyn nie wpłynęły żadne uwagi.

ZAŁĄCZNIK Nr 3
do Uchwały Nr XXXIV/191/14
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 przewiduje się kontynuację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej na odcinku ok.100 m wzdłuż drogi dojazdowej 14.6 KDD.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiące zadania własne gminy w obszarze zmiany planu to:

- wodociąg,
- kanalizacja ciśnieniowa
- modernizacja odcinka ok.100 m drogi dojazdowej do posesji.

Sposób realizacji w/w inwestycji będzie oparty o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych.

Termin realizacji będzie uzależniony od ruchu inwestycyjnego na terenie RM i od przyjętych zadań w rocznym budżecie gminy.

Zasady finansowania odbywać się będą poprzez:

- wydatki z budżetu gminy,
- współfinansowanie środkami zewnętrznymi.