

UCHWAŁA NR VIII/50/99 RADY  
GMINY POŚWIĘTNE z dnia 28  
czerwca 1999 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenu wsi Ręczaje Nowe gmina Poświętne

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 oraz art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996r.: nr 13, poz. 74, nr 58, poz. 261; nr 106, poz. 496; nr 132, poz. 622; Dz. U. z 1997r.: nr 9, poz. 43; nr 106, poz. 679; nr 107, poz. 686; nr 113, poz. 734; nr 123, poz. 775 oraz z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126), art. 26 i 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. nr 15, poz. 139) Rada Gminy w Poświętnem uchwała co następuje:

## § 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ręczaje Nowe
  - 1) granice planu obejmują tereny części wsi położone wzdłuż ciągów komunikacyjnych przewidziane do zainwestowania w Studium gminy uchwalonym uchwałą nr XXI/79/97 Rady Gminy z dnia 17 czerwca 1997r.
  - 2) Integralną częścią planu jest rysunek wykonany w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

## § 2

1. Przedmiotem planu jest przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska, wartości kulturowych i krajobrazu.
2. Zakres ustaleń planu obejmuje:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania
  - 2) linie rozgraniczające drogi publiczne
  - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym linii zabudowy i gabaryty obiektów

5) zasady i warunki podziału terenu na działki

### §3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) ukształtowanie ładu przestrzennego z uwzględnieniem zasad poszanowania prawa własności oraz wymagań ochrony środowiska

### §4

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać wg zasad i warunków ustalonych w uchwale oraz zastosowaniem przepisów szczególnych.

### §5

1. Ustala się jako obowiązujące następujące oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu:

1) granice opracowania

2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania

3) linia zabudowy nieprzekraczalna

4) tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej i usługowej (MRU)

5) tereny zabudowy usługowej (U)

6) tereny usług publicznych (UO)

7) tereny produkcyjno-usługowe (UR)

8) drogi powiatowe (KDP)

9) drogi gminne (KDG)

10) drogi wewnętrzne (KD)

11) strefa techniczna

1. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu może być zmieniony w wyniku:

1) zmiany planu miejscowego

2) sporządzenia i realizacji dokumentacji technicznej tras komunikacyjnych dróg, ulic i placów.

3) uściślenia granic własności w zakresie wtórnych podziałów nieruchomości w obrębie wyznaczonym planem terenów budowlanych.

1. Pozostałe oznaczenia i napisy pełnią funkcję informacyjną o planie.

## § 6

1. Ilekroć jest mowa o działalności nieuciążliwej, rozumie się przez to wszelką działalność oprócz wymienionej w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. (Dz. U. nr 93 poz. 589) w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji oraz w odrębnych przepisach prawnych.

2. Ustala się jako teren czynny biologicznie teren wyłączony z zabudowy oraz z urządzeń przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną przeznaczone do zagospodarowania zielenią stanowiącą uzupełnienie funkcji podstawowej.

## § 7

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MRU; 2MRU; 3MRU; 4MRU; 5MRU; 6MRU

2. Ustala się następujące przeznaczenie (funkcje) terenów wymienionych w ust. 1:

1) podstawową funkcją jest zabudowa zagrodowa

2) uzupełniającymi funkcjami są:

2.1.) zabudowa jednorodzinna

2.2.) usługi nieuciążliwe

2.3.) liniowe, terenowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem

2.4.) zieleń towarzysząca

2.5.) dopuszcza się funkcje usługowo-produkcyjne, składowe

1. Na terenach zabudowy o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) istniejąca zabudowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust. 2 przeznaczenia terenu,
- 2) ustala się następujące parametry dla nowoprojektowanych działek:
  - 2.1) powierzchnia działki zagrodowej powinna wynosić nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>, a szerokość nie mniej niż 20,0 m,
  - 2.2) powierzchnia działki jednorodzinnej powinna wynosić nie mniej niż 500 m<sup>2</sup> a szerokość nie mniej niż 18,0 m,
  - 2.3) zabudowana powierzchnia działki nie może przekraczać 30% w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej oraz 50% w zabudowie wielofunkcyjnej.

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

- 1) działalność gospodarczą jako uzupełniającą funkcję mieszkaniową pod warunkiem, że nie wykluczy zabudowy mieszkaniowej na terenach otaczających. Preferowana działalność gospodarcza to handel, rzemiosło nieuciążliwe, usługi bytowe dla ludności.

## § 8

1. Ustala się tereny usług nieuciążliwych z zielenią towarzyszącą oznaczone na rysunku planu symbolem UO.

- 1) podstawową funkcją są usługi oświaty
- 2) uzupełniającą jest zieleń towarzysząca
- 3) dopuszcza się liniowe terenowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem
- 4) dopuszcza się funkcję mieszkaniową na potrzeby oświaty.

1. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu
- 2) ustala się 60% terenu do pozostawienia czynnym biologicznie.

## § 9

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej przeznaczone do realizacji celów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem U.

- 1) podstawową funkcją są usługi nieuciążliwe związane z obsługą ludności
- 2) dopuszcza się liniowe terenowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu

1. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalna wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji
- 2) zakaz dachów jednospadowych
- 3) architektura winna nawiązywać do krajobrazu i otaczającej zabudowy oraz eksponować walory ekspozycji ustalonej lokalizacji
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych
- 5) ustala się zakaz podziałów wtórnych na przedmiotowym terenie
- 6) ustala się min. 20% terenu do pozostawienia czynnego biologicznie, przeznaczonego pod zieleń urządzoną w postaci krzewów, drzew, trawników z elementami małej architektury
- 7) dopuszcza się lokalizację parkingu na potrzeby użytkowe podstawowej funkcji terenu

## § 10

1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem UR.

2. Ustala się następujące przeznaczenie (funkcję) terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) podstawową funkcją jest działalność gospodarcza, której uciążliwość zamyka się w obrębie działki
- 2) uzupełniającymi funkcjami są:
  - 2.1. Usługi oraz zabudowa mieszkaniowa na potrzeby właściciela zakładu

2.2.liniove, terenowe , punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem

1.Na terenach zabudowy, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1)istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia terenu

2)na terenie wymienionym w ust. 1 obiekt budowlany i związane z nim urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy

3)nieprzekraczalna wysokość zabudowy dwie kondygnacje, zakaz dachów jednospadowych

4)ustala się zakaz podziałów wtórnych na przedmiotowym terenie

5)ustala się min. 20% terenu do pozostawienia czynnym biologicznie, przeznaczonego pod zieleń

6)zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. (Dz. U. nr 93, poz. 589) w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji oraz w odrębnych przepisach prawnych.

## § 11

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania obszarów, o których mowa w § 7

1)strefą lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jest pas wzdłuż dróg

2)w stosunku do nowej zabudowy ustala się następujące wymogi:

2.1)zaleca się sytuowanie budynków równolegle do linii rozgraniczających lub w przypadku kiedy boczna granica działki nie tworzy z linią rozgraniczającą ulicy kąta prostego równolegle do bocznej granicy działki

- 2.2) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji z możliwością podpiwniczenia o wysokości do 1,5 m nad poziom terenu
- 2.3) zaleca się dach dwuspadowy lub wielospadowy z okapem dokoła ścian budynku z kalenicą równoległą do osi (drogi) ulicy. Na działkach narożnych linię kalenicy wyznacza kierunek drogi (ulicy) o wyższej randze.
- 3) Strefą lokalizowania budynków inwentarskich i związanych z obsługą rolniczej przestrzeni produkcyjnej lub budynków usługowo-produkcyjnych i składowych jest obszar położony na zapleczu strefy mieszkaniowej.
- 4) w stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i modernizowanych na terenach, o których mowa w ust. 3 ustala się następujące wymagania:
- 4.1) wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej oraz budynków związanych z działalnością gospodarczą nie powinna przekraczać jednej i pół kondygnacji, licząc od poziomu terenu w jego najniższym punkcie, do okapu dachu,
- 4.2) zaleca się dach dwuspadowy o nachyleniu 30-45° z okapem dokoła ścian budynku.
- 4.3) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych w strefie lokalizowania budynków inwentarskich i związanych z obsługą rolniczej przestrzeni produkcyjnej lub budynków usługowo-produkcyjnych i składowych
- 5) dopuszcza się realizację budynków usługowych, produkcyjnych, składowych o innych formach wynikających z wymagań technologicznych z warunkiem harmonijnego wpisania ich w krajobraz wiejski.
- 6) dopuszcza się odstępstwa od zasad określonych w pkt. 2,3 i 4,2 w zakresie rozwiązań dachów w przypadkach wynikających ze szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej a zwłaszcza w konieczności zastosowania ścian ogniowych.
- 7) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane, jeżeli działka ma austalony stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd wiążący się z układem dróg, o których mowa w § 14.
- 8) budynki mieszkalne mogą być realizowane jako jednorodzinne, wolnostojące lub bliźniacze, pomieszczenia usługowe i działalności gospodarczej, a także garaże i

inne pomieszczenia pomocnicze mogą być wolnostojące bądź przybudowane lub wbudowane w budynki mieszkalne.

## § 12

1. Na terenach objętych planem obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska

1) maksymalna ochrona istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym

2) nakaz prowadzenia wzmożonego nadzoru budowlanego w zakresie ładu przestrzennego poprzez stosowanie w budownictwie form architektonicznych nawiązujących do tradycji regionalnej nie powodujących dysharmonii z cechami estetycznymi danego obszaru

3) nakaz wprowadzenia do zagospodarowania działki min. 30% terenu czynnego biologicznie

4) nakaz stosowania zieleni urządzonej wzdłuż dróg publicznych w obrębie bezpośredniego zagospodarowania działki bezpośrednio przylegająca do drogi

5) zakaz stosowania uciążliwych czynników grzewczych

6) nakaz stosowania rozwiązań związanych z gospodarką wodno-ściekową zgodnie z przepisami sanitarnymi

7) zakaz lokalizacji obiektów mogących pogorszyć bądź spowodować uciążliwe oddziaływanie na podstawową funkcję terenu

8) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu

9) podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji na podstawie przepisów szczególnych

10) ścieki technologiczne przed wprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej lub zrzutem do punktów zlewnych należy doprowadzić do stanu zbliżonego do właściwości fizykochemicznych ścieków bytowych. Obowiązek powyższy spoczywa na producencie ścieków.



11)warunki realizacji lub adaptacji obiektów o funkcjach usługowych, produkcyjnych, składowych i innych mogących pogorszyć stan środowiska określa każdorazowo Państwowy Inspektor Sanitarny.

### §13

1.Ustala się następujący minimalny zakres uzbrojenia na terenach objętych planem:

1)realizacja sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia

1.1)adaptuje się stan istniejących urządzeń elektroenergetycznych występujących na obszarze planu

1.2)dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV nie pokazanych na rysunku planu, po uzyskaniu warunków wydanych przez Rejon Energetyczny pod warunkiem, że nowa lokalizacja nie naruszy przepisów szczególnych oraz nie spowoduje to wyłączenia.

1.3)w celu umożliwienia własnej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa stosowanych do odrębnych przepisów ustala się strefę techniczną od istniejącej linii 400 kV

1)dla istniejącej linii 400 kV napowietrznej wysokiego napięcia ustala się bezpieczne odległości 45,0 m od osi trasy

2)na terenach strefy technicznej jako przeznaczenie podstawowe ustala się rolnicze wykorzystanie gruntów z zakazem zabudowy

3)ewentualne odstępstwa od ustaleń określonych w pkt 1 ust. 1 należy każdorazowo uzgodnić z dysponentem sieci elektroenergetycznych

1)zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych na działce, docelowo z wodociągu wiejskiego zasilanego ze studni głębinowej zlokalizowanej na działce szkoły

2)odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni gminnej; do czasu wybudowania oczyszczalni do szczelnych szamb, bezodpływowych zbiorników okresowo opróżnianych.

3)gromadzenie odpadów w szczelnych pojemnikach i wywóz na najbliższe wysypisko, tj. (Wołomin) do czasu wybudowania wysypiska gminnego.

4)ogrzewanie budynków z własnych kotłowni na paliwo stałe lub gazowe.

1. Ustala się rozmieszczenie tras sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg ulic, w wyjątkowych sytuacjach w działce za zgodą właściciela terenu.

1) przy projektowaniu rozmieszczenia przewodów uzbrojenia inżynierskiego należy stosować odległości podane w odpowiednich normach branżowych i przepisach szczególnych

2) dopuszcza się przebieg innych tras infrastruktury technicznej np. sieci telefoniczne lub gazowe nie oznaczone na rysunku planu jeśli są one niezbędne dla właściwego użytkowania terenu i nie naruszy to prawa własności lub nie spowoduje wywłaszczenia gruntów

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze wsi nie przewidzianych planem uzasadnione techniczno-ekonomicznymi rozwiązaniami oraz pod warunkiem utrzymania zasady kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska oraz nie spowoduje to naruszenia przepisów szczególnych.

#### §14

1. Ustala się tereny układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem przeznaczone do realizacji celów publicznych.

1. Ustala się drogi oznaczone na rysunku planu symbolem KDP jako powiatowe, realizujące powiązania międzygminne

1.1. Wprowadza się następujące parametry techniczne dla dróg powiatowych

1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi - min. 15,0 m

2) szerokość pasa jezdni - min. 6,0 m

3) minimalna linia zabudowy 8,0 m od krawędzi jezdni.

1. Ustala się drogi oznaczone na rysunku planu symbolem KDG jako gminne, realizujące powiązania wewnątrzgminne

1.1. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg gminnych

1) szerokość w liniach rozgraniczających - od 12,0 - 10,0 m

2) szerokość pasa jezdni - min. 6,0 m

3) minimalna linia zabudowy 8,0 m od krawędzi jezdni lub 15,0 m od osi drogi.

1. Ustala się drogi oznaczone na rysunku planu symbolem KD jako wewnętrzne pełniące funkcję dojazdową obsługują bezpośrednio tereny mieszkaniowe

1.1. Ustala się następujące parametry techniczne dla drogi wewnętrznej

1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi - min. 10,0 m

2) szerokość pasa jezdni - min. 6,0 m

3) minimalna linia zabudowy 15,0 m od osi drogi

1. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających wyznaczających układ komunikacyjny dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach, a także pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.

#### §15

Obiekty lokalne użyteczności publicznej oraz przestrzenie publiczne winny być projektowane i realizowane z uwzględnieniem rozwiązań zapewniających dostępność tych obiektów, lokali i przestrzeni dla niepełnosprawnych.

#### §16

O wszelkich znaleziskach archeologicznych dokonywanych w toku prowadzenia prac ziemnych i budowlanych należy zgłaszać do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przerywając prace ziemne lub budowlane.

#### §17

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 30%. Opłata ta będzie pobierana z chwilą zbycia nieruchomości przez właściciela.

#### §18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Poświętne.

§ 19

Uchwała wymaga opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 20

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

Przewodniczący Rady Gminy  
PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy w Podwiątnem  
*Janusz Wróbel*  
Janusz Wróbel