



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 marca 2018 r.

Poz. 2403

UCHWAŁA NR XLVIII.256.2018 RADY GMINY BRAŃSZCZYK

z dnia 2 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o numerach ewidencyjnych 618 i 619 miejscowości Przyjmy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XIII/61/11 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 11 sierpnia 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk dla części działek o numerach ewidencyjnych 618 i 619 w miejscowości Przyjmy, zmienionej Uchwałą Nr XXX.155.2016 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 17 października 2016 roku, stwierdzając, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk uchwalonego uchwałą Nr XX/87/2008 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 22 lutego 2008 roku, z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Brańszczyk uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia Ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek o numerach ewidencyjnych 618 i 619 w miejscowości Przyjmy, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,74 ha stanowiący część działek o numerach ewidencyjnych 618 i 619 w miejscowości Przyjmy.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały sporządzonym na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów, ganków i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;

- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu pełniący rolę jedynie dopełnienia przeznaczenia podstawowego;
- 4) symbolu – należy przez to rozumieć symbol literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej na gruncie rodzimym, która jest niezabudowana lub nieutwardzona, w tym także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 4. 1 W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicach planu;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ze względu na brak terenów podlegających takiej procedurze;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) RM – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 3) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 8. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów zakaz stosowania innych barw niż odcienie brązowego, czerwonego, bordowego, bieli, szarości, beżu i grafitu;
- 2) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż odcienie zielonego, szarego, bieli, beżu i grafitu;
- 3) zakaz, o którym mowa w pkt. 2 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła.

§ 9. Ustalenia dla ogrodzeń:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia – 2,0 m od poziomu terenu;
- 2) minimum 50% powierzchni ogrodzenia, wliczając w to powierzchnię furtek i bram musi być ażurowa;
- 3) lokalizacja ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 3,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących drzew oraz obiektów urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, żelbetowych i blachy.

§ 10. Ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze planu;
- 2) sytuowanie szyldów dopuszcza się wyłącznie na elewacjach budynków jeżeli ich powierzchnia nie przekracza 1 m²;
- 3) łączna powierzchnia szyldów na jednej działce budowlanej nie może przekroczyć 1 m².

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko;
- 3) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Brańszczyk.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią

§ 12. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 215A (część centralna Subniecki Warszawskiej);
- 2) Obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnego Bugu” PLB 140001;

2. Na rysunku planu wskazano:

- 1) Obszar szczególnego zagrożenia powodzią $Q = 1\%$, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych z zakresu ustawy prawo wodne;
- 2) Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, który należy zagospodarować zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

3. W celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz:

- 1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób by uniemożliwić przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 2) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenia tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem dróg publicznych znajdujących się poza obszarem planu poprzez dostęp do istniejącej – przeznaczonej do poszerzenia drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.

2. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
- 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca na jeden budynek mieszkalny.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się teren drogi publicznej oznaczony symbolem KDL.

3. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenie RM, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu KDL.

4. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

1) zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego wodociągu zlokalizowanego poza obszarem planu;

2) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej sanitarnej ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;

2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 63 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych;

3) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.

6. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznych ustala się:

1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;

3) dopuszcza się mikroinstalacje o mocy nie przekraczającej 40kW wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii.

8. W zakresie sieci gazowej ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, w szczególności instalacji wykorzystujących: paliwa gazowe, energię elektryczną, lub inne paliwa ekologiczne w tym mikroinstalacje o mocy nie przekraczającej 40kW wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii.

10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę sieci kablowych podziemnych.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem RM – o powierzchni ok. 0,61 ha:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie towarzyszące:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) dojścia i dojazdy,

c) zieleń urządzona;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m, przy czym dla garaży, budynków gospodarczych i inwentarskich do 7,5 m,

b) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15° - 45°,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,005,

- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) budynki gospodarcze i inwentarskie wyłącznie jako wolnostojące;
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDL;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: ZN– o powierzchni 0,10 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń naturalna;
- 2) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDL za pośrednictwem terenu RM;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: KDL – o powierzchni 0,03 ha:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 3m, co stanowi planowane poszerzenie istniejącej drogi gminnej przylegającej do obszaru planu;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 9.

Ustalenia końcowe

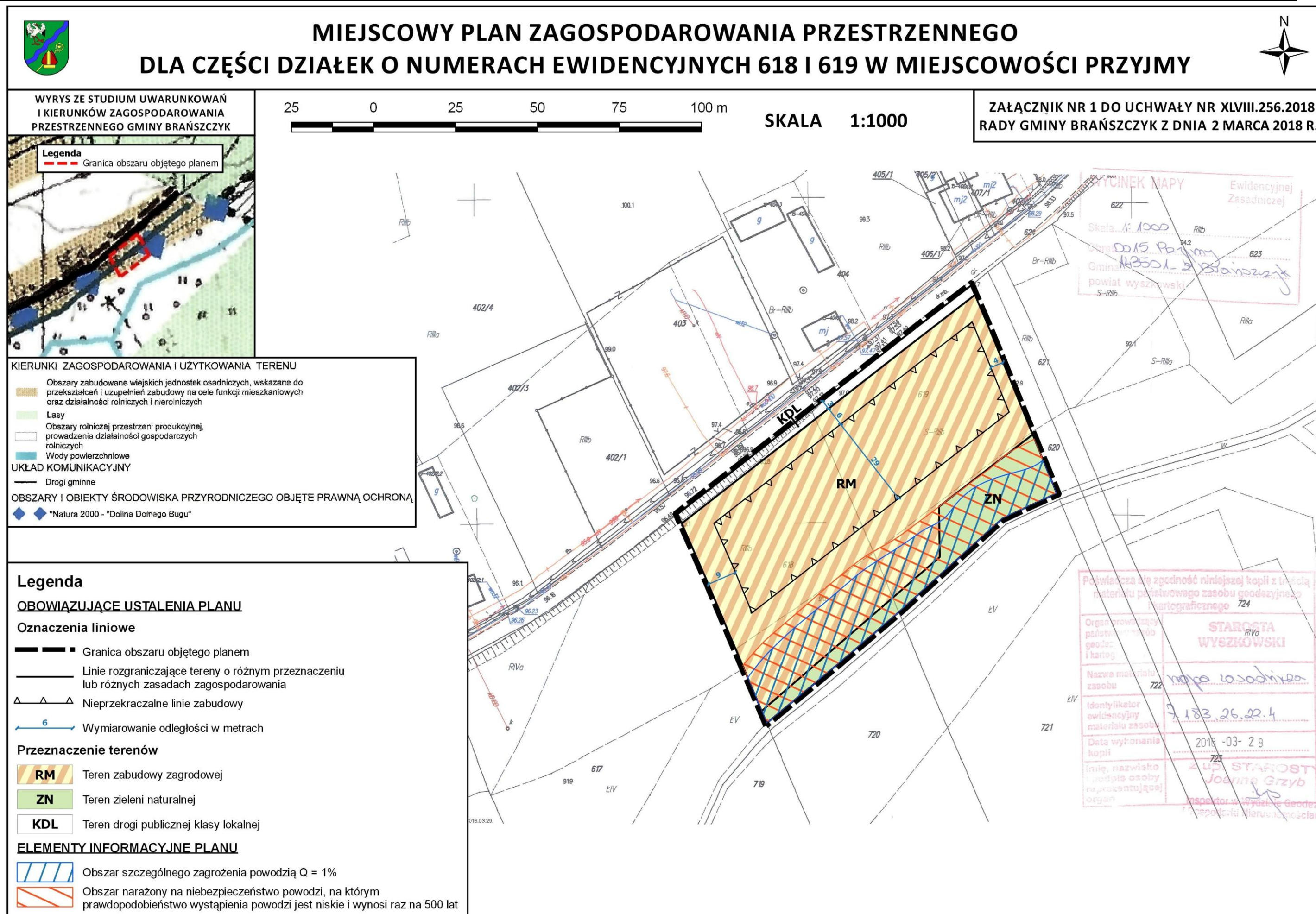
§ 18. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr XXI/118/04 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 10 września 2004 r., zmienionego Uchwałą nr XXIII/137/04 z dnia 3 grudnia 2004 r.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brańszczyk.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Andrzej Skłucki



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
XLVIII.256.2018
Rady Gminy Brańszczyk
z dnia 2 marca 2018 roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego
wglądu projektu planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o numerach ewidencyjnych 618 i 619 w miejscowości Przyjmy wraz prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 13 grudnia 2017 r. do 5 stycznia 2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy Brańszczyk. W dniu 3 stycznia 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o numerach ewidencyjnych 618 i 619 w miejscowości Przyjmy.

W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 22 stycznia 2018 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania dla części działek o numerach ewidencyjnych 618 i 619 w miejscowości Przyjmy oraz do prognozy oddziaływania na środowisko.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
XLVIII.256.2018
Rady Gminy Brańszczyk
z dnia 2 marca 2018 roku

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

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części działek o numerach ewidencyjnych 618 i 619 w miejscowości, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gminy ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk.

W celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na terenie przeznaczonym w planie miejscowym pod zabudowę zagrodową, nie jest konieczna realizacja przez gminę zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej. Jednakże plan miejscowy zakłada poszerzenie istniejącej działki drogowej przylegającej do obszaru opracowania.

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, należy wydzielenie i wykup terenu pod nowe drogi gminne, bądź poszerzenie istniejących, oraz uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizację sanitarną i sieć oświetlenia ulicznego, budowa jezdni, chodników, oświetlenia na drogach gminnych.

Wejście w życie planu miejscowego nie spowoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Obszar planu posiada możliwość realizacji przyłącza do gminnej sieci wodociągowej. Z kolei sieć kanalizacyjna w chwili obecnej nie obejmuje miejscowości Przyjmy, natomiast przyszła realizacja sieci kanalizacyjnej w tej miejscowości nie wynika z ustaleń planu miejscowego. Również sam fakt uchwalenia tego planu nie zwiększy kosztów realizacji sieci kanalizacyjnej.

Środki finansowe na powyższe cele pochodzić będą ze środków własnych gminy ustalanych w poszczególnych budżetach na dany rok.

Podstawa prawna:

- a) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r., poz. 1073 ze zm.),
- b) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2017 r., poz. 1875 ze zm.),
- c) Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. 2017 r., poz. 1453 ze zm.),
- d) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018 r., poz. 121 ze zm.),
- e) Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2017., poz. 2077 ze zm.).